

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES

**DISEÑO DE UN MODELO DE PROYECTO INMOBILIARIO A
TRAVÉS DE UN FIDEICOMISO MERCANTIL PARA EL SECTOR
DE LA CONSTRUCCIÓN**

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIA LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA - CPA**

GABRIELA ESTEFANÍA HIDALGO REVELO

DIRECTOR: DR. FRANCISCO QUISIGÜÑA CALLE

QUITO, DICIEMBRE 2014

DIRECTOR:

Dr. Francisco Quisigüiña Calle

INFORMANTES:

Dipl. Jaime Guada

MBA. Álvaro Ponce

DEDICATORIA

El presente trabajo de titulación está dedicado a mis padres y hermano por ser el mayor apoyo que tengo en mi vida, quienes han sido mi mayor inspiración para culminar cada uno de mis objetivos planteados pero sobre todo por estar siempre a mi lado alentándome a seguir creciendo no sólo profesionalmente pero lo más importante a crecer como persona.

Gabriela

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mis padres por ser mi fortaleza, inspiración y apoyo incondicional para culminar cada una de mis etapas de la mejor manera. Gracias por estar pendiente de mí en cada momento pero sobre todo por llenar mi vida de amor y comprensión.

Agradezco a mi hermano quien ha sido el pilar más importante en mi vida junto con mis padres. Gracias por ser mi guía a lo largo de mi vida, por estar en cada momento enseñándome y preparándome para un futuro mejor.

Al Dr. Francisco Quisigüiña mi personal gratitud que con incalificable bondad y gran interés me han proporcionado una guía y conocimientos que me han servido como base para la culminación de esta investigación.

Gabriela

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN, 1

1 SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO EN QUITO, 2

- 1.1 ANÁLISIS SITUACIONAL DEL SECTOR INMOBILIARIO EN QUITO, 2
 - 1.1.1 Oferta de Proyectos Inmobiliarios En La Ciudad de Quito, 2
 - 1.1.2 Demanda de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Quito, 9
 - 1.1.3 Precio, 13
- 1.2 INDICADORES ECONÓMICOS, 16
 - 1.2.1 Población económicamente activa-urbana de Quito, 16
 - 1.2.2 Participación del BIESS, 20
 - 1.2.3 Aporte del sector de la construcción al PIB, 26
- 1.3 INFLACIÓN, 30

2 FIDEICOMISOS, 35

- 2.1 ANTECEDENTES, 35
 - 2.1.1 Definición, 37
 - 2.1.2 Características, 39
 - 2.1.3 Objeto del fideicomiso, 41
 - 2.1.4 Terminación del fideicomiso, 42
- 2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS FIDEICOMISOS, 43
 - 2.2.1 Fideicomiso Mercantil De Garantía, 43
 - 2.2.1.1 Definición, 43
 - 2.2.1.2 Características, 43
 - 2.2.1.3 Ventajas, 45
 - 2.2.2 Fideicomiso Mercantil De Administración, 45
 - 2.2.2.1 Definición, 45
 - 2.2.2.2 Características, 46
 - 2.2.3 Fideicomiso mercantil de inversión, 46
 - 2.2.3.1 Definición, 46
 - 2.2.3.2 Características, 47
 - 2.2.4 Fideicomiso mercantil inmobiliario, 48
 - 2.2.4.1 Definición, 48
 - 2.2.4.2 Características, 48
 - 2.2.4.3 Ventajas, 49
 - 2.2.5 Fideicomiso mercantil de titularización, 51
 - 2.2.5.1 Definición, 51
 - 2.2.5.2 Características, 51
 - 2.2.5.3 Activos susceptibles de titularización, 52
 - 2.2.5.4 Valores que pueden emitirse, 53
- 2.3 SUJETOS QUE INTERVIENEN EN EL FIDEICOMISO, 54
 - 2.3.1 Constituyente o fideicomitente, 54

2.3.1.1 Derechos y Facultades, 54

2.3.1.2 Obligaciones, 56

2.3.2 Fiduciario, 57

2.3.2.1 Derechos y facultades del fiduciario, 59

2.3.2.2 Obligaciones del fiduciario, 60

2.3.3 Beneficiarios o fideicomisarios, 61

2.3.3.1 Derechos y facultades de los beneficiarios, 62

2.3.3.2 Obligaciones de los beneficiarios, 63

3 FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO, 64

3.1 CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO, 64

3.2 CONTRATISTAS QUE INTERVIENEN, 68

3.2.1 Diseño y dirección arquitectónica, 69

3.2.2 Construcción, 70

3.2.2.1 Precio Fijo, 70

3.2.2.2 Avance de obra o administración delegada, 71

3.2.3 Fiscalización, 71

3.2.4 Gerencia de Proyecto, 73

3.2.5 Comercialización, 74

3.3 CICLOS DE LA CONSTRUCCIÓN A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO, 74

3.3.1 Obtención del punto de equilibrio, 75

3.3.1.1 Punto de equilibrio financiero, 76

3.3.1.2 Punto de equilibrio técnico, 77

3.3.1.3 Punto de equilibrio legal, 77

3.3.2 Período de construcción, 77

3.3.3 Terminación de la construcción, 79

3.3.4 Terminación y liquidación del fideicomiso, 79

4 MODELO DE APLICACIÓN FINANCIERA A SER UTILIZADO EN UN FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO, 81

4.1 PROYECCIÓN DE VENTAS, 81

4.2 FLUJO DE CAJA PROYECTADO, 91

4.3 INVERSIÓN INICIAL, 103

4.4 FINANCIAMIENTO, 104

4.5 PROYECCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS, 108

4.6 PUNTO DE EQUILIBRIO, 112

4.7 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD, 117

5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, 130

5.1 CONCLUSIONES, 130

5.2 RECOMENDACIONES, 132

REFERENCIAS, 135

ANEXOS, 138

Anexo 1: Flujo de Vetas, 139

Anexo 2: Desembolsos de Dinero, 159
Anexo 3: Flujo de Caja, 165
Anexo 4: Punto de Equilibrio, 167
Anexo 5: Análisis de Sensibilidad, 168
Anexo 6: Modelo de Proyecto Inmobiliario, 174

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 1: Precio promedio de las unidades de vivienda por m ² por zonas de Quito, 14
Tabla N° 2: Tasa de interés y plazos del BIES, 22
Tabla N° 3: Patrimonio de Negocios Fiduciarios, 59
Tabla N° 4: Detalle de Canjes Proyecto 1, 82
Tabla N° 5: Detalle de Ventas Proyecto 1, 83
Tabla N° 6: Detalle de Canjes Proyecto 2, 85
Tabla N° 7: Detalle de Ventas Proyecto 2, 86
Tabla N° 8: Detalle de Canjes Proyecto 3, 88
Tabla N° 9: Detalle de Ventas Proyecto 3, 89
Tabla N° 10: Detalle de Obras Preliminares Proyecto 1, 92
Tabla N° 11: Detalle de Gastos Totales Proyecto 1, 93
Tabla N° 12: Detalle de Obras Preliminares Proyecto 2, 96
Tabla N° 13: Detalle de Gastos Totales Proyecto 2, 97
Tabla N° 14: Detalle de Obras Preliminares Proyecto 3, 100
Tabla N° 15: Detalle de Gastos Totales Proyecto 3, 101
Tabla N° 16: Detalle de Financiamiento Proyecto 1, 104
Tabla N° 17: Detalle de Financiamiento Proyecto 2, 106
Tabla N° 18: Detalle de Financiamiento Proyecto 2, 107
Tabla N° 19: Detalle de Ventas Punto de Equilibrio Proyecto 1, 113
Tabla N° 20: Detalle de Costos Totales Proyecto 1, 114
Tabla N° 21: Detalle de Ventas Punto de Equilibrio Proyecto 2, 115
Tabla N° 22: Detalle de Costos Totales Proyecto 2, 115
Tabla N° 23: Detalle de Ventas Punto de Equilibrio Proyecto 3, 116
Tabla N° 24: Detalle de Costos Totales Proyecto 3, 117
Tabla N° 25: Análisis de Sensibilidad - Proyecto 1 – Escenario 1, 118
Tabla N° 26: Deuda Financiera con análisis de Sensibilidad- Proyecto 1 - Escenario 1, 118
Tabla N° 27: Costo Promedio Ponderado Proyecto 1-Escenario 1, 119
Tabla N° 28: Análisis de Sensibilidad - Proyecto 1 – Escenario 2, 120
Tabla N° 29: Deuda Financiera con análisis de Sensibilidad - Proyecto 1 - Escenario 2, 120
Tabla N° 30: Costo Promedio Ponderado Proyecto 1 - Escenario 2, 121
Tabla N° 31: Análisis de Sensibilidad - Proyecto 2 – Escenario 1, 121
Tabla N° 32: Deuda Financiera con análisis de Sensibilidad - Proyecto 2 - Escenario 1, 122
Tabla N° 33: Costo Promedio Ponderado Proyecto 2-Escenario 1, 123
Tabla N° 34: Análisis de Sensibilidad - Proyecto 2 – Escenario 2, 123
Tabla N° 35: Deuda Financiera con análisis de Sensibilidad - Proyecto 2 - Escenario 2, 124
Tabla N° 36: Costo Promedio Ponderado Proyecto 2-Escenario 2, 125
Tabla N° 37: Análisis de Sensibilidad - Proyecto 3 – Escenario 1, 125
Tabla N° 38: Deuda Financiera con análisis de Sensibilidad - Proyecto 3 - Escenario 1, 126
Tabla N° 39: Costo Promedio Ponderado Proyecto 3 - Escenario 1, 127
Tabla N° 40: Análisis de Sensibilidad - Proyecto 3 – Escenario 2, 127
Tabla N° 41: Deuda Financiera con análisis de Sensibilidad - Proyecto 3 - Escenario 2, 128
Tabla N° 42: Costo Promedio Ponderado Proyecto 3-Escenario 2, 129

ÍNDICE DE GRÁFICOS

- Gráfico N° 1: Número de proyectos ofertados, 4
Gráfico N° 2: Estado de los proyectos ofertados en la ciudad de Quito, 5
Gráfico N° 3: Ventas Feria de la Vivienda, 6
Gráfico N° 4: Proyectos en Quito por tipo de oferta – Quito Norte, 7
Gráfico N° 5: Proyectos en Quito por tipo de oferta – Quito Sur, 7
Gráfico N° 6: Estado de las viviendas en Pichincha, Guayas y Ecuador, 9
Gráfico N° 7: Nivel Socioeconómico actual, 10
Gráfico N° 8: Unidades vendidas por precio en Quito, 12
Gráfico N° 9: Tasa de desempleo comparación año 2012 y 2013, 18
Gráfico N° 10: Tasa de subempleo comparación año 2012 y 2013, 19
Gráfico N° 11: Créditos otorgados por el BIESS, 22
Gráfico N° 12: Volumen de créditos destinados al segmento Vivienda, 23
Gráfico N° 13: Monto de créditos hipotecarios y quirografarios otorgados, 24
Gráfico N° 14: Crecimiento del PIB en el sector de la construcción, 28
Gráfico N° 15: Inflación enero 2013, 32
Gráfico N° 16: Inflación anual de los últimos 9 años, 33
Gráfico N° 17: % de Inflación a nivel nacional, 34
Gráfico N° 18: Fideicomiso Inmobiliario, 50
Gráfico N° 19: Listado de Fiduciarias existentes en Ecuador, 58
Gráfico N° 20: Listado de Fiduciarias existentes en Ecuador, 58
Gráfico N° 21: Ventas de Proyecto Inmobiliario 1, 84
Gráfico N° 22: Ventas de Proyecto Inmobiliario 2, 87
Gráfico N° 23: Ventas de Proyecto Inmobiliario 3, 89
Gráfico N° 24: Peso de costos y gastos del proyecto Inmobiliario 1, 94
Gráfico N° 25: Peso de costos y gastos del proyecto Inmobiliario 2, 98
Gráfico N° 26: Peso de costos y gastos del proyecto Inmobiliario 2, 102

RESUMEN EJECUTIVO

Un proyecto inmobiliario involucra varias ramas de estudio entre ellas administración y finanzas y con el afán de tener un mayor conocimiento dentro de estas áreas especializadas y un análisis del sector inmobiliario en la ciudad de Quito, se generará un aporte importante al momento de realizar un modelo de proyecto inmobiliario desarrollado a través de un fideicomiso mercantil inmobiliario.

Es así que el presente trabajo de disertación de grado propone el diseño de un modelo de proyecto inmobiliario desarrollado a través de un fideicomiso mercantil inmobiliario para el sector de la construcción, el cual permitirá medir la factibilidad de los mismos mediante un análisis financiero para la toma de decisiones.

La presente investigación se fundamenta en datos recopilados mediante el análisis de tres proyectos inmobiliarios de la ciudad de Quito administrados a través de fideicomisos mercantiles inmobiliarios.

Adicionalmente, se ha realizado entrevistas al administrador fiduciario encargado de los mencionados fideicomisos inmobiliarios a efectos de tener información clara y precisa para la realización del modelo de proyecto inmobiliario.

Posteriormente a estos pasos previos, se realizó el análisis de los tres proyectos inmobiliarios logrando identificar un promedio de los costos que se presentan a lo largo de la construcción

y de esta manera evaluar la utilización de los recursos. Por razones de confidencialidad, se utilizaron nombres ficticios para los proyectos inmobiliarios analizados.

INTRODUCCIÓN

El crecimiento urbanístico en la ciudad de Quito ha tenido un desarrollo constante en los últimos años, favoreciendo al sector inmobiliario de manera sustancial. El factor clave dentro de la construcción de viviendas, fue el impulso que dio el sector público otorgando préstamos del seguro social, créditos a largo plazo y los bonos a la vivienda. Esto impulsó al sector de la construcción y específicamente a la constitución de los fideicomisos inmobiliarios. Actualmente existen varias fiduciarias que se encargan de la administración de los recursos financieros con la finalidad de construir un proyecto inmobiliario.

Fideval S.A. administradora de fondos y fideicomisos inicia sus actividades en la ciudad de Quito, caracterizándose por el cumplimiento de normas éticas, legales y técnicas para brindar siempre a sus clientes soluciones fiduciarias que agreguen valor para sus clientes.

Dentro de los fideicomisos administrados por Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos se encuentran los inmobiliarios, con el objeto de que mediante la constitución de un contrato de fideicomiso se establezcan acuerdos con los diferentes partícipes para que se administre la construcción del proyecto inmobiliario, y finalmente se distribuya los resultados del proyecto a los beneficiarios.

La metodología que se muestra en la presente investigación está de acuerdo a los resultados previamente obtenidos de las evaluaciones y estudios correspondientes planteando así un modelo de proyecto inmobiliario para conocer su factibilidad.

1 SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO EN QUITO

1.1 ANÁLISIS SITUACIONAL DEL SECTOR INMOBILIARIO EN QUITO

1.1.1 Oferta de Proyectos Inmobiliarios En La Ciudad de Quito

El crecimiento de la actividad inmobiliaria en la ciudad de Quito ha tenido un desarrollo notable en los últimos tres años, convirtiéndose, a nivel nacional, en una de las ciudades con mayor desarrollo en el sector de la construcción. Según el Presidente de la Cámara de la construcción de Quito, Hermel Flores, esto se debe a que existe “más dinero en el mercado y esto obedece a la participación del BIESS en el sector inmobiliario”.

El mercado inmobiliario ofrece viviendas acabadas, es decir casas, apartamentos y suites listos para habitar, pero también la oferta del mercado inmobiliario está impulsada por terrenos, edificios con oficinas y departamentos así como casas en construcción.

El titular de la Cámara de la Construcción comentó también que “lamentablemente la mayor cantidad de oferta está orientados a sectores medios y altos, y es un problema bastante grave porque la mayor demanda que existe en el país está para los sectores populares”.

La ciudad de Quito está dividida en ocho zonas principales de preferencia de los compradores. Estas zonas tienen diferencias socioeconómicas y también diferente tendencia de crecimiento inmobiliario. Quito está dividido en Extremo Sur, Sur central, Norte Central, Extremo Norte, Valle de los Chillos, Valle de Tumbaco-Cumbayá y Pomasqui, según un estudio realizado por MarketWatch.

Actualmente, basta con ir a zonas como La Carolina, Quito Tennis, los Valles y otros más para darse cuenta de que Quito ha tenido un desarrollo notable. Los lugares con mayor crecimientos son la Centro Norte de la ciudad y el Sur.

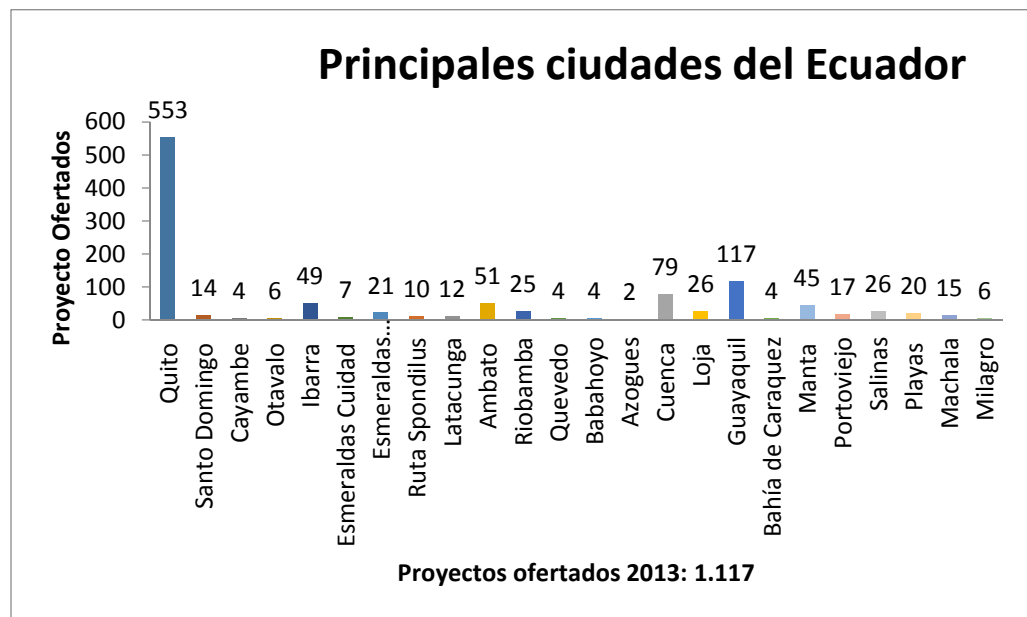
En el año 2013 MarketWatch realizó un análisis inmobiliario integral en la ciudad de Quito, según el estudio realizado se ha determinado que gracias a la otorgación de créditos hipotecarios a las personas interesadas en comprar su vivienda propia, ha sido de gran impulso para la construcción de proyectos inmobiliarios fomentando así al desarrollo del país.

Dentro de la comercialización de los bienes inmuebles se debe tomar en cuenta los precios y tamaño de las viviendas, de acuerdo al que mejor se ajuste a las necesidades del comprador.

Según este estudio realizado, dentro de la ciudad de Quito el número de unidades habitacionales de ofertadas entre enero y julio 2013 superar los 553 proyectos inmobiliarios.

Como se puede observar en el gráfico a continuación, Quito es la ciudad con mayor desarrollo inmobiliario en el país, pero no es la única ciudad del país con tal progreso sino también otras como Guayaquil y Cuenca.

Gráfico N° 1: Número de proyectos ofertados



Fuente: (MarketWatch, 2013)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

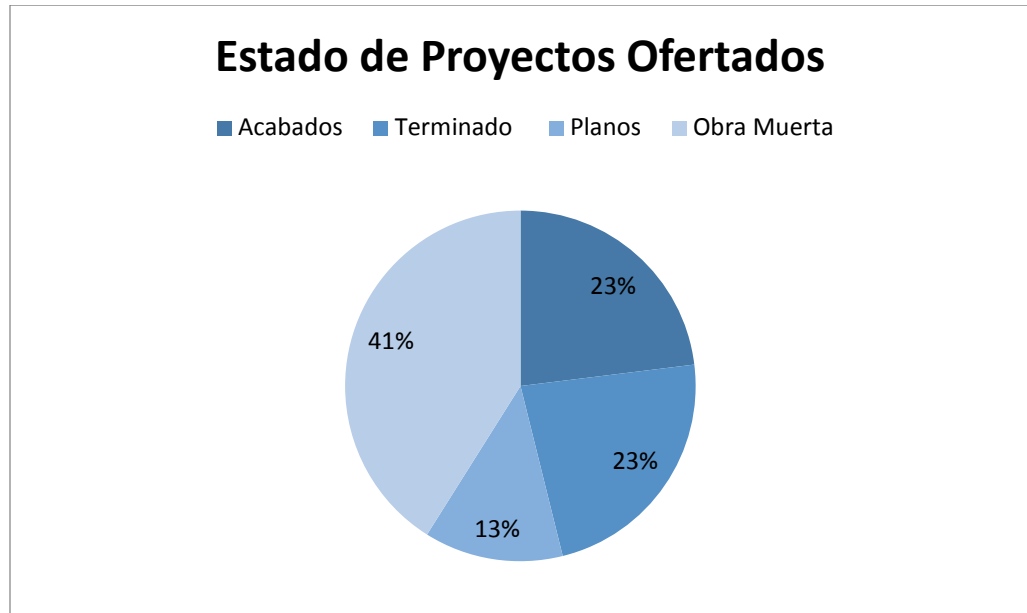
Se muestra además que número de proyectos ha incrementado 6 proyectos más a lo largo de un año, con un total del 1117 de proyectos ofertados en el país.

MarketWatch también indica también que el 58% de los proyectos inmobiliarios que se encuentran en Quito están en proceso de terminación o terminados completamente.

De acuerdo al gráfico que se presenta a continuación, el 13% equivale a proyectos inmobiliarios en planos, eso quiere decir 71 proyectos de los 553 se encuentran en ese estado. El 23% la oferta de proyectos inmobiliarios está

terminada, eso equivale a 126 proyectos, mientras que el 23% está acabado listo para la entrega de los mismo. Mientras que el 41% restante es obra muerta.

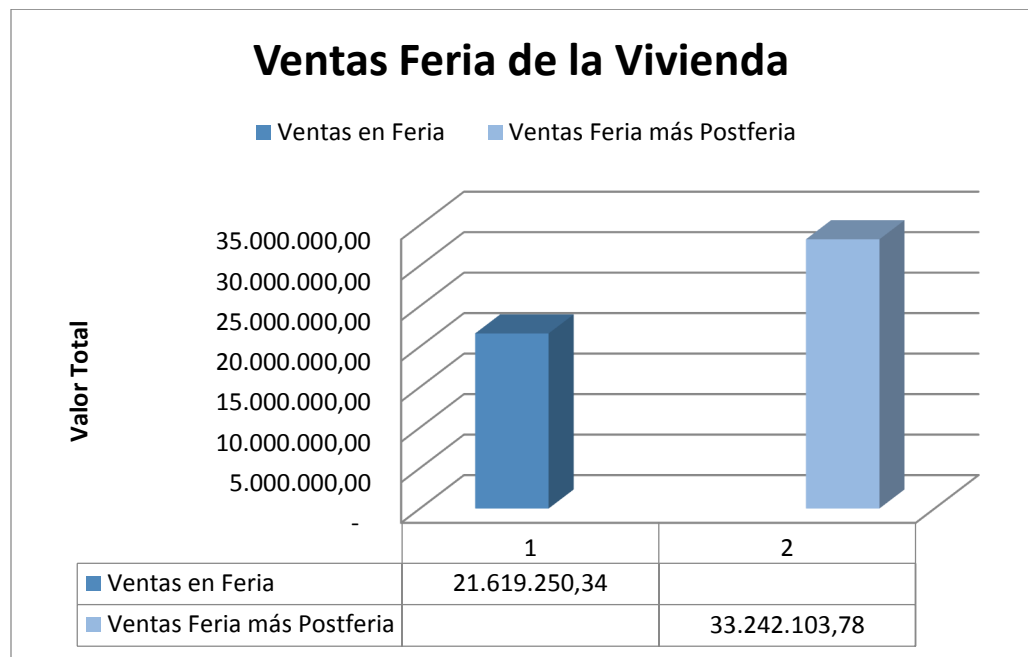
Gráfico N° 2: Estado de los proyectos ofertados en la ciudad de Quito



Fuente: (MarketWatch, 2013)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

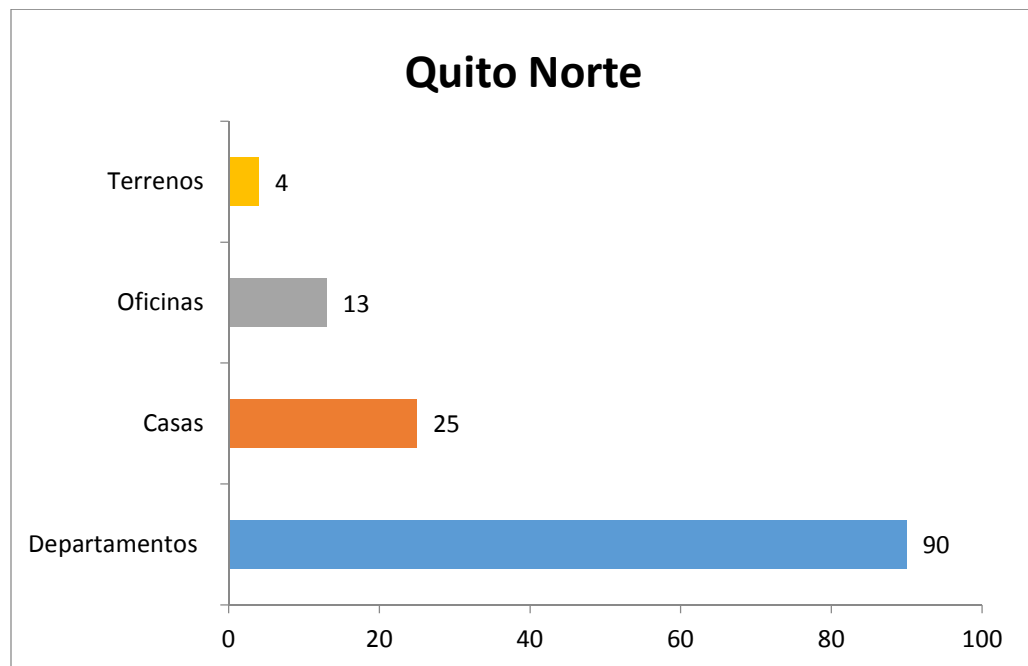
En la ciudad de Quito, una de las principales fuentes de negociación del sector inmobiliario, para la compra-venta de bienes inmuebles, es la Feria de la Vivienda que se la realiza anualmente con el objetivo de que el comprador tenga acceso a toda la información que necesita para la compra de una vivienda.

Gráfico N° 3: Ventas Feria de la Vivienda

Fuente: (Silva, 2013)

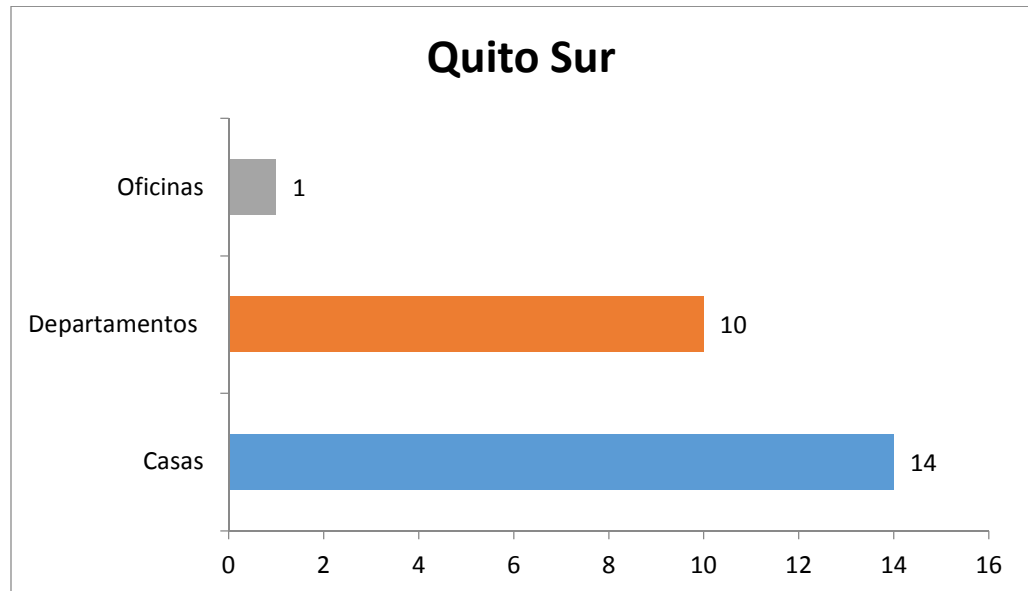
Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Dentro de esta feria que se la realizó en el año 2013, los mejores constructores y promotores presentaron una amplia oferta de viviendas, oficinas, locales comerciales y terrenos para las personas interesadas en adquirir un inmueble. Las ventas fueron altas ya que esta totalidad tuvo lugar en cinco días de duración de la feria. Tanto los constructores como los compradores han permitido que la oferta inmobiliaria crezca de manera importante, satisfaciendo así a las necesidades de los clientes.

Gráfico N° 4: Proyectos en Quito por tipo de oferta – Quito Norte

Fuente: (Silva, 2013)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Gráfico N° 5: Proyectos en Quito por tipo de oferta – Quito Sur

Fuente: (Silva, 2013)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Dentro de la gama que se ofrece en el mercado inmobiliario, esta se divide en departamentos, casas, oficinas y terrenos. De acuerdo al Gráfico N° 5, en Quito

Norte existen 90 proyectos de departamentos mientras que en Quito Sur los proyectos de departamentos son menores. Esto se debe a que las preferencias de los constructores en Quito Norte son de edificios, debido a que, según Juan Carlos Terán (Director de la Inmobiliaria de la Entidad), las políticas del Municipio Capitalino incentivan el crecimiento de la ciudad hacia arriba. Según René Vallejo, asesor técnico de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda del municipio, explico que la nueva ordenanza N° 255 emitida en Diciembre del 2011, se prohíbe la expansión horizontal, es decir la creación de nuevas urbanizaciones y barrios en la periferia de Quito. Así mismo Vallejo explicó que este modelo busca integrar la planificación territorial con los gobiernos locales vecinos, determinar las áreas de protección ecológica, redefinir los límites urbanos, redistribuir servicios y equipamiento en nuevas centralidades, mejorar la movilidad y fortalecer los espacios públicos y las áreas verdes.

Debido a la altura de los edificios, varios departamentos cuentan con una vista sumamente atractiva ya que se puede observar espacios verdes y grandes construcciones a lo largo de la ciudad.

Los proyectos inmobiliarios que se ofrecen en los tres Valles de la ciudad de Quito (Los Chillos, Cumbayá-Tumbaco y Calderón), las casas ocupan el mayor número de proyectos en total.

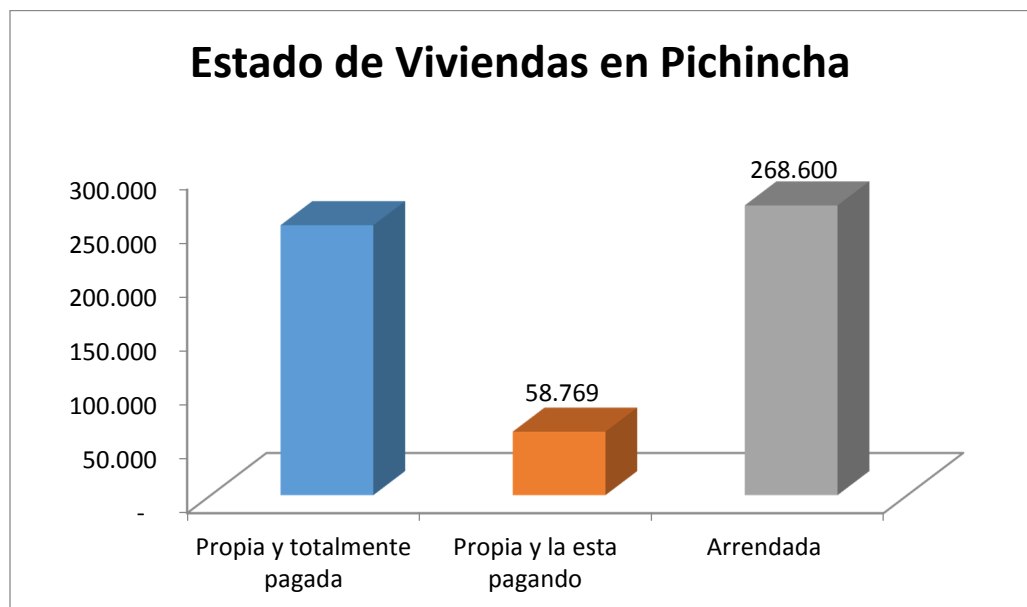
Como se ha mencionado anteriormente los proyectos que ofrece el mercado inmobiliario no sólo son de viviendas, sino también de oficinas.

El mercado inmobiliario también está compuesto por el mercado corporativo, este sector no está enfocado directamente en la construcción de edificaciones para oficinas sino que cuentan con “edificaciones no corporativas que en su proceso comercial, consolidan espacios para suplir esta demanda” (Revista Bienes Raíces Clave, 2012).

1.1.2 Demanda de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Quito

La demanda inmobiliaria en la ciudad de Quito, presenta al igual que la oferta, un importante desarrollo a nivel nacional. Sin embargo, a pesar de las facilidades que actualmente existe para financiar una vivienda propia, en la ciudad de Quito existe un mayor número de arrendatarios. Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), en la provincia de Pichincha está el mayor número de arrendatarios con un número de 268 600 personas.

Gráfico N° 6: Estado de las viviendas en Pichincha, Guayas y Ecuador



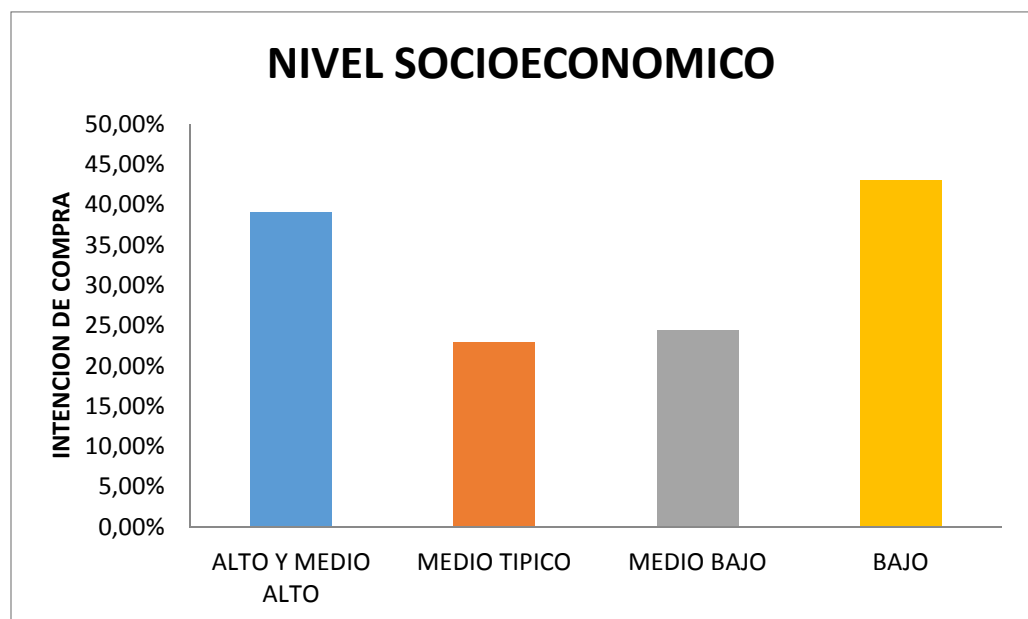
Fuente: (Diario El Comercio, 2013)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Como se muestra en el gráfico anterior, en Pichincha el tipo de vivienda arrendada es la que predomina más, seguida de la vivienda propia y totalmente pagada con un número de 250 221.

De acuerdo a un estudio realizado por Ernesto Gamboa & Asociados indica que “el promedio de intención de compra según los entrevistados es de tres años” y como se presenta en el gráfico a continuación el nivel socioeconómico bajo, es el que presenta mayor intención de compra además indica que este nivel socioeconómico “adolece de una importante oferta para cristalizar este alto interés de comprar una vivienda”

Gráfico N° 7: Nivel Socioeconómico actual



Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

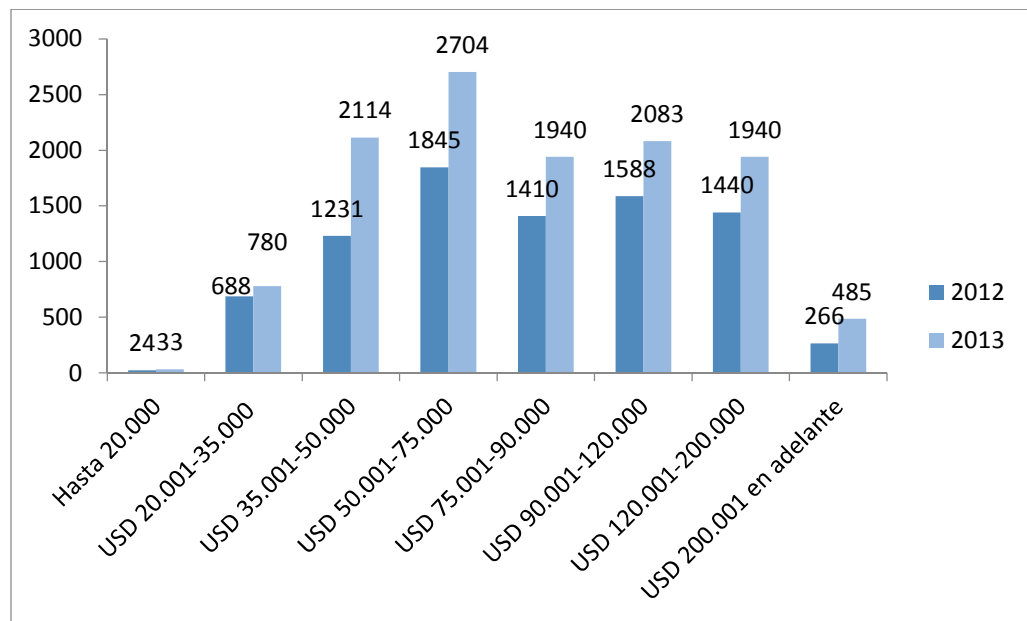
No obstante, las empresas constructoras grandes, medianas y pequeñas atraviesan un buen momento, ya que, según indican, en los últimos tres años la venta y construcción de viviendas ha incrementado potencialmente.

El analista Ismael Vélez señala que el mayor responsable de tal incremento en el sector de la construcción es el BIESS. “El Banco del IESS sostiene y dinamiza la demanda de vivienda, en especial las que oscilan en un precio de USD 40 000 y los constructores aprovechan la demanda existente”. (Revista Lideres, 2012, pág. 15)

El escenario del mercado inmobiliario es positivo, ya que actualmente las personas se encuentran más interesadas en adquirir una vivienda propia y comenzar a pagar por ella mediante las diferentes formas de financiamiento.

Dentro de las principales fuentes de información que tienen las personas interesadas en adquirir una vivienda son las Ferias de la Vivienda, como se vio en la oferta inmobiliaria, la prensa, páginas web de los proyectos de construcción y las redes sociales. Debido a la disposición de estas diferentes fuentes de información, los compradores tienen acceso a todo tipo de información para que se evalúen las mejores ofertas y poder tomar así una mejor decisión para la adquisición de un inmueble.

A continuación se mostrará un gráfico de relación entre el año 2012 y 2013 de las unidades vendidas por precios en Quito.

Gráfico N° 8: Unidades vendidas por precio en Quito

Fuente: (Diario El Comercio, 2013)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

A lo largo de un año, según este gráfico comparativo, existió un aumento de la demanda inmobiliaria en Quito, sobre todo en las viviendas entre \$50 000 y \$ 75 000, este aumento se debe principalmente al incremento de préstamos hipotecarios otorgados por el banco del IESS.

Los lugares de preferencia para las personas interesadas en comprar una vivienda habitacional son sectores dentro de la ciudad por la facilidades de movilidad hacia sus lugares de trabajo y que todo se encuentre “a la mano”, a pesar de que la demanda en los Valles también ha incrementado significativamente.

Así como el Valle de Cumbayá ha tenido un desarrollo notable, el Valle de los Chillos se encuentra de igual manera. En este valle existe una gran demanda para la construcción de proyectos habitacionales, según la Dirección de Planificación del Municipio de Rumiñahui existe una mayor demanda para la

aprobación de planos arquitectónicos. En el año 2012 se autorizaron 604 planos mientras que en el año 2013 fueron 759.

En el sector de la construcción se presentan cambios dinámicos producidos por la oferta y demanda, los cuales vienen causados por factores como la economía del país, las necesidades y requerimientos del comprador así como la competencia del mercado. Es por eso que tanto la oferta como la demanda deberán tener un desarrollo equitativo para evitar las “burbujas inmobiliarias” como se han presentado en otros países a nivel mundial. Las “burbujas inmobiliarias” se presentan cuando el precio de los bienes raíces suben excesivamente, pero estos bienes son atractivos para los inversionistas por lo que la demanda sube también. Los inversionistas piensan comprar estos bienes para luego venderlos a un mejor precio. Existe una sobreoferta inmobiliaria, es decir se construyen más bienes de los que se puede consumir, y así como los precios de los inmuebles subieron por un exceso de demanda, bajarán por un exceso de oferta.

1.1.3 Precio

La definición de precio es la siguiente “es la cantidad de dinero que la sociedad debe dar a cambio de un bien o un servicio” (Gerencie, 2011)

Como se vio anteriormente las zonas en las que se encuentra dividida la ciudad de Quito, las que presentan un desarrollo importante en cuanto al sector inmobiliario son la Centro Norte y Sur de la ciudad.

El valor del m² de una vivienda según Fernando Flores, arquitecto y urbanista, está determinado por su ubicación, los servicios urbanos, topografía, calidad del suelo, la superficie, los volúmenes de construcción permitidos, honorarios del constructor, fiscalizador. También dependerá de los servicios de infraestructura con los que cuenta el terreno, es decir agua, luz, alcantarillado y vías. Así como también el valor de la construcción en sí, mano de obra, materiales, herramientas y equipos.

De acuerdo a la tabla que se presenta a continuación, se puede observar que el precio promedio de m² de vivienda en el Valle de Cumbayá es el segundo más caro ya que el precio promedio, en dólares, es de \$1004 por m² de construcción. Esto se debe a la plusvalía que tiene este sector, siendo este uno de las zonas más residenciales y modernas que tiene la ciudad.

El precio de las viviendas dependerá del lugar donde los clientes deseen habitar y las comodidades que el sector ofrezca para vivir.

Tabla N° 1: Precio promedio de las unidades de vivienda por m² por zonas de Quito

Zona	m2	Precio Promedio
Norte	915	94.527
Centro Norte	1304	130.375
Centro	1114	97.831
Sur	589	48.101
Valle Cumbayá	1004	175.469
Valle los Chillos	717	87.400
Valle Calderón	590	55.115
Valle Pomasqui	635	75.241
Promedio	859	95.507

Fuente: (Diario El Comercio, 2013)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo

Así también el precio del Centro Norte la ciudad se puede observar que el precio oscila en \$1304 m² de construcción, siendo este el precio más caro dentro de la ciudad de Quito, esto se debe a que la zona cuenta con una ubicación estratégica, es decir al estar ubicado en esta zona cuentan con todos los servicios tanto de universidades, supermercados, centros comerciales y medios de transporte que facilitan la movilidad de sus habitantes. Este sector no sólo es reconocido por los modernos edificios de viviendas que existen, sino también por sus edificios de oficinas.

Esta zona caracterizada anteriormente por la construcción de casas unifamiliares, se puede observar ahora grandes edificaciones modernas. La zona Centro Norte compuesta por sectores como la Gonzales Suarez, siendo este un lugar tranquilo y caracterizado por tener un perfil social alto. Además el lugar brinda a sus habitantes, seguridad, tranquilidad, comodidad. Características que los clientes buscan al momento de comprar una vivienda, convirtiéndose así en uno de los puntos más caros y “exclusivos” ya que existe poca oferta de vivienda comparada con la cantidad de personas que desean vivir ahí, convirtiéndose así en uno de los lugares con los precios más altos del mercado.

En una entrevista al Arq. Tommy Schwarzkoof realizada por la revista Clave!, indica que el precio de metro cuadrado en la zona de la República del Salvador, hace unos 40 años aproximadamente, era de poco menos de \$300, ahora el precio oscila entre \$1800 y \$2000. Esto se debe a que la gente no tiene la misma cultura como hace un tiempo atrás. “Ahora quieren estar cerca de las áreas verdes porque les gusta caminar, salir a divertirse y tener todos los servicios cerca. La

ciudad crecerá hacia donde haya servicios adecuados para soportar este crecimiento. Lo ideal es un crecimiento vertical” (Caridad Vela , 2014). El Arq. Schwarzkoof indica también que los departamentos no son los mismos que antes, hoy los edificios brindan mayores servicios a sus habitantes como tener una sala de cine, un gimnasio, una piscina. “El cliente de hoy es mucho más exigentes, busca cambiar su nivel de vida”.

El precio que el cliente esté dispuesto a pagar dependerá exclusivamente de él, de sus modalidades de pago y de la zona que satisfaga mayormente sus necesidades. En la actualidad las personas interesadas en adquirir un inmueble tienen muchas opciones de financiamiento. Además de un amplio mercado de oferta inmobiliaria donde tendrá fácil acceso a todo tipo de información.

1.2 INDICADORES ECONÓMICOS

1.2.1 Población económicamente activa-urbana de Quito

Actualmente la ciudad de Quito tiene una población de 2,4 millones de habitantes. Dentro del mercado laboral de esta ciudad se puede encontrar personas con un empleo actual, ya sea ocupado pleno, ocupado no clasificado o subempleado. También existen las personas que actualmente no están trabajando o se encuentran desocupadas por distintas razones.

Ocupado pleno es la persona que trabaja de lunes a viernes, las 8 horas laborales y que tiene todos los beneficios de ley. Una persona subempleada es aquella que

no cuenta con un trabajo permanente o que trabaja menos tiempo de lo establecido. Una vez descrito brevemente el mercado laboral en Quito, se puede hablar del PEA.

Se denomina Población Económicamente Activa al “conjunto de personas de 12 años y más que tienen una ocupación, ya sea remunerada o no, dentro o fuera del hogar, que en el período de referencia han trabajado por lo menos una hora semanal, así como las personas que no trabajan debido a que están gozando de vacación, están enfermas o no laboran a causa de huelga o mal tiempo, y las personas que no trabajan pero buscan trabajo habiendo laborado antes (cesantes) o buscan un empleo por primera vez.” (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC).

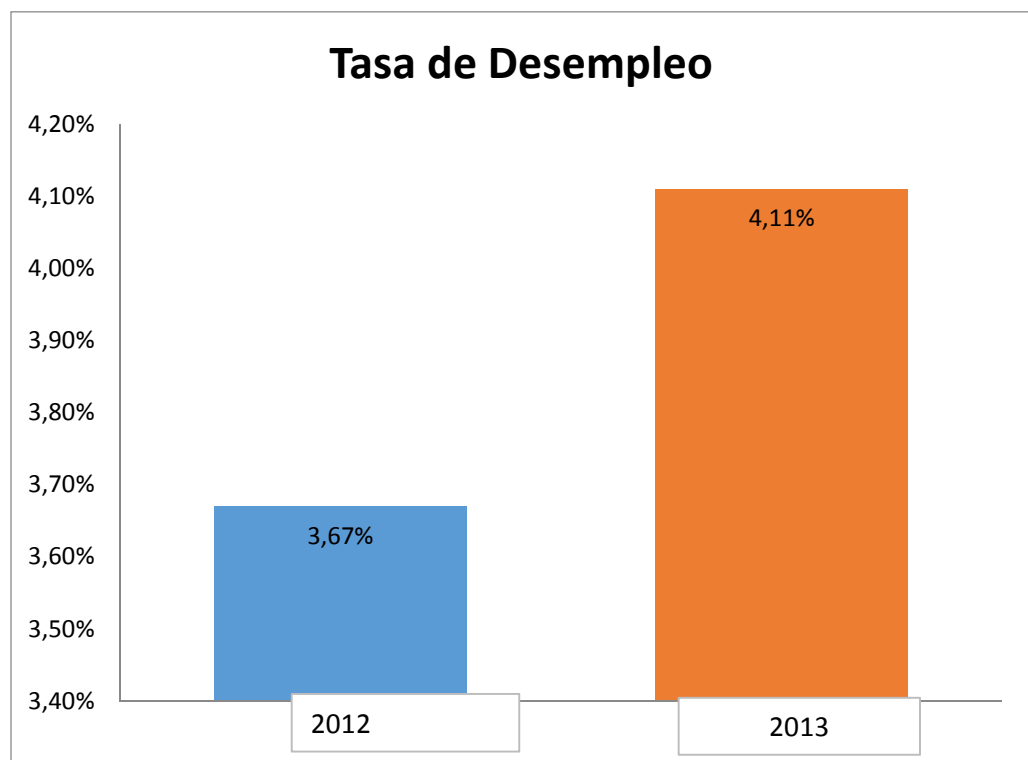
Según la encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) realizada por el INEC, la Población Económicamente Activa Nacional a Diciembre del 2013 era de 4'725.513 personas. Mientras que en el mes de Diciembre 2012 era de 4'526.776 personas a nivel nacional. Es decir existe una diferencia de 198.737 personas incrementando así el índice del PEA.

Dentro del mismo estudio, se reveló que “el número de personas que trabaja en el Ecuador, aumentó en el 2013 en 198 737. Los cambios son más evidentes en el área urbana. La cifra de subempleados paso de 1'803.052 en el 2012 a 2'048.474 en el 2013, es decir creció en un 13,61%. Finalmente la cantidad de empleados también creció a 2'433.934, es decir, 76.948 más que el 2012, esto pese a que el índice se redujo de 52,07% a 51.51%” (Diario El Comercio, 2014)

De acuerdo a una entrevista realizada por Diario El Comercio a Jaime Gallegos, catedrático de las ciencias económicas de la PUCE, señala que la intención del gobierno en formalizar los empleos como una política pública provocaría la reducción de la flexibilidad laboral y afectaría al mercado laboral.

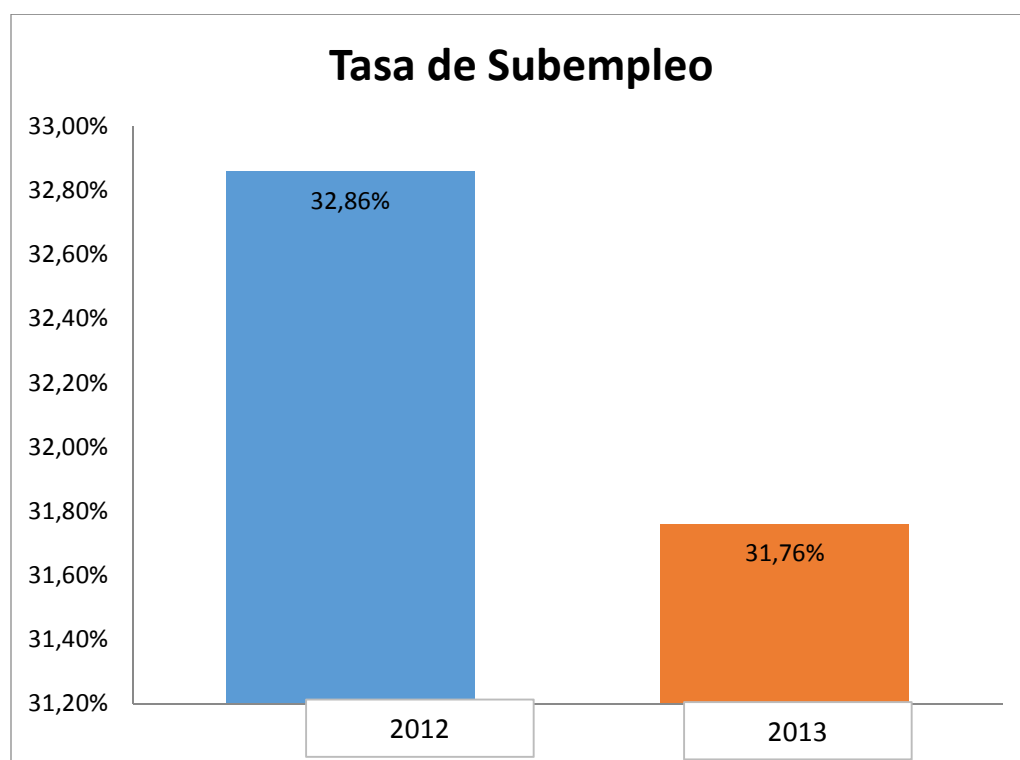
El siguiente gráfico muestra una comparación entre el año 2012 y 2013 con las tasas de desempleo y subempleo en las ciudades de Quito, Guayaquil, Cuenca, Machala y Ambato.

Gráfico N° 9: Tasa de desempleo comparación año 2012 y 2013



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censo

Elaborado por: Gabriela Hidalgo

Gráfico N° 10: Tasa de subempleo comparación año 2012 y 2013

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censo

Elaborado por: Gabriela Hidalgo

Según datos presentados por el INEC, la tasa de desempleo en Quito fue de 3,67% en el 2012 a 4,11% en el 2013. Mientras que el subempleo disminuyó de 32,86% en el 2012 a 31,76% en el 2013.

En una entrevista realizada por este diario al sociólogo Nicanor Jácome indica que “el desempleo es uno de los problemas más difíciles de resolver. El hecho de que tengamos una tasa relativamente alta de desempleo quiere decir que hace falta inversión y diversificación productiva privada o del Estado”. Jácome añade además que “uno podría pensar de que en la población del sur hay mayor porcentaje de subempleo no porque no quiera trabajar, sino por el hecho de no encontrar trabajo hace que trabaje pocas horas en el día en actividades productivas y reciba ingresos relativamente bajos en el comercio”.

1.2.2 Participación del BIESS

El Banco Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) es “una institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera” establecida en la ciudad de Quito como su principal domicilio.

Uno de sus principales objetivos es “convertirse en la Institución Financiera más grande del país que apoye equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado”. (Banco del IESS, s.f.)

El BIESS abrió sus puertas a sus jubilados y afiliados en octubre del 2010 brindando distintos servicios financieros como créditos hipotecarios, prendarios y quirografarios los cuales han sido de gran impulso para la demanda de bienes inmuebles a nivel nacional.

El crédito hipotecario es aquel que tiene como garantía de pago una vivienda, es decir en caso de que el deudor no cumpla con las condiciones acordadas, el prestamista será su nuevo dueño.

Esta institución financiera ha llamado la atención de aquellas personas interesadas en adquirir o mejorar una vivienda. Este banco tiene grandes ventajas competitivas frente a otras entidades bancarias ya que su crédito de construcción tiene el interés más bajo del mercado y tiene un plazo máximo de 25 años, convirtiéndose en una gran oportunidad para aquellas personas que antes no tenían acceso para un crédito en la banca privada.

Esto fue gran impulso para el sector de la construcción ya que la oferta de inmuebles actualmente, presenta un amplio mercado para satisfacer las necesidades del cliente. La demanda incrementó por lo que los constructores vieron un mercado clave donde se presentan viviendas para todo gusto de los clientes.

La condición de financiamiento de monto que indica el BIESS es la siguiente:

- Si el valor del presupuesto de construcción es menor o igual a USD 125.000 podrá financiarse el 100% hasta USD 100.000; si es superior a USD 125.000, el BIESS financiará el 80% del costo total de dicho presupuesto y la diferencia deberá ser cubierta por el solicitante. (Banco del IESS, s.f.)

Las personas interesadas en adquirir un préstamo mediante esta institución financiera deberán ser personas afiliadas o jubiladas del IESS que se encuentre al día con el pago de sus cuotas. Para facilitar la solicitud de un crédito hipotecario, los clientes podrán acceder a la página web del BIESS para obtener una precalificación automática en línea y además encontrarán los requisitos que el afiliado o jubilado deben cumplir antes de acceder al crédito.

Las tasas de interés que aplica el BIESS toma como referencia la Tasa Activa Efectiva Referencial del Segmento de la Vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador. Esta tasa depende del plazo del crédito pero fluctúa entre el 7,90% y el 8,69%, por lo que ha obligado a las instituciones financieras

privadas a mantener o bajar sus tasas así como plantear nuevas estrategias como flexibilidad en requisitos y el plazo para sus créditos de esta manera buscar nuevos clientes o mantener a los mismos.

Tabla N° 2: Tasa de interés y plazos del BIES

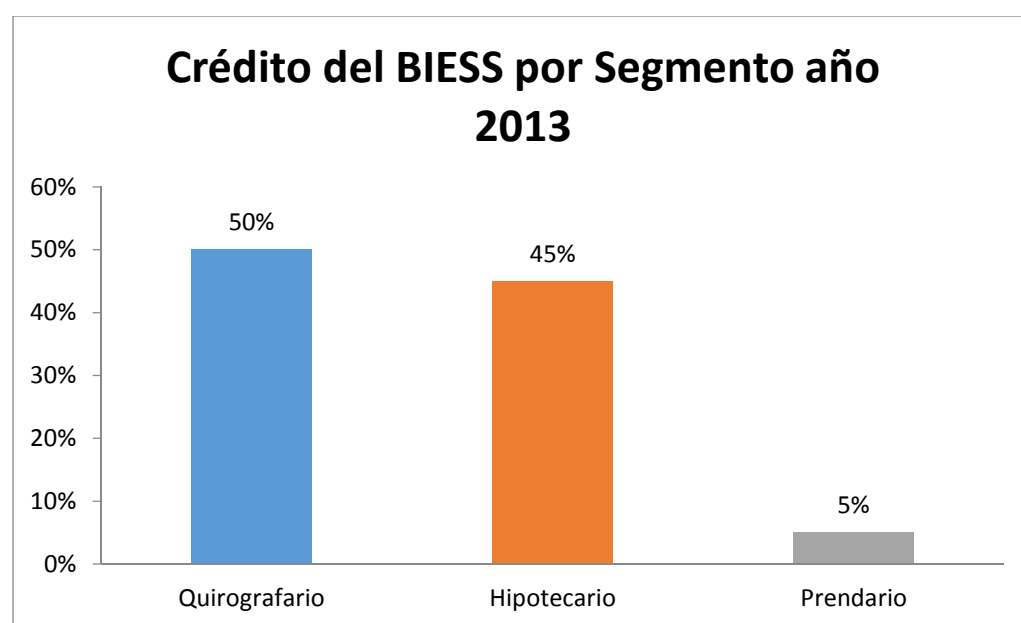
Tasas	7,90%	7,90%	8,20%	8,69%	8,69%
Plazo	5 años	10 años	15 años	20 años	25 años

Fuente: (Revista Bienes Raíces Clave, 2013)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo

En el siguiente gráfico se muestra el comportamiento de los diferentes créditos que otorga el BIESS como lo son el hipotecario, prendario y quirografario.

Gráfico N° 11: Créditos otorgados por el BIESS



Fuente: (Revista Bienes Raíces Clave, 2014)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo

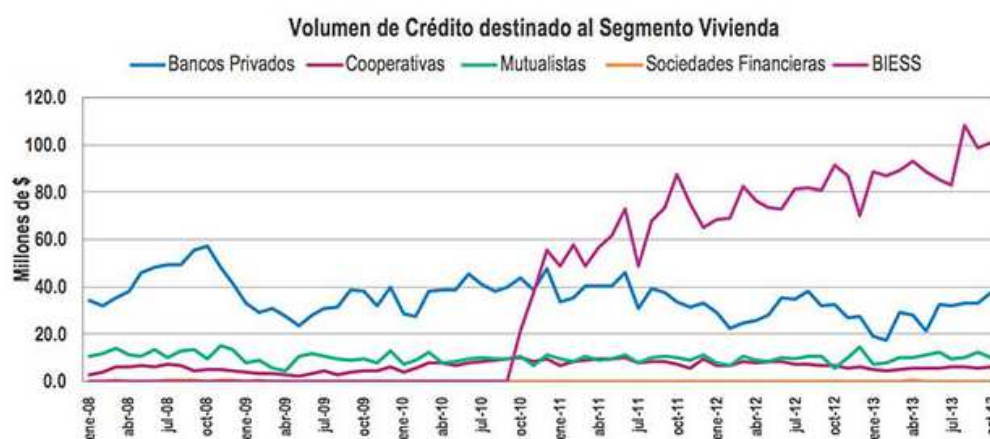
De acuerdo a un estudio realizado por Valeria Nevada para la Revista Clave!, Analista de Podinpo, el monto anual de créditos otorgados al sector de la

vivienda por las instituciones financieras privadas ha disminuido en los últimos años, mientras que el BIESS se ha mantenido como el principal emisor del país en la actualidad. Del total de créditos hipotecarios otorgados desde el 2008 por la banca privada y el BIESS (\$6'347,74 millones) el BIESS otorgó el 43%, seguido por los bancos privados (39%), mutualistas (11%), cooperativas (7%) y sociedades financieras (0,1%).

De acuerdo al Gráfico N° 11, en el año 2013 el crédito quirografario fue del 50% del total otorgado, seguido del crédito hipotecario con el 45% y el prendario con un 5% aproximadamente.

El gráfico que se presenta a continuación muestra el volumen de crédito destinado a la vivienda otorgado por Bancos Privados, Cooperativas, Mutualistas, Sociedades Financieras y el BIESS.

Gráfico N° 12: Volumen de créditos destinados al segmento Vivienda



Fuente: (Revista Bienes Raíces Clave, 2014)

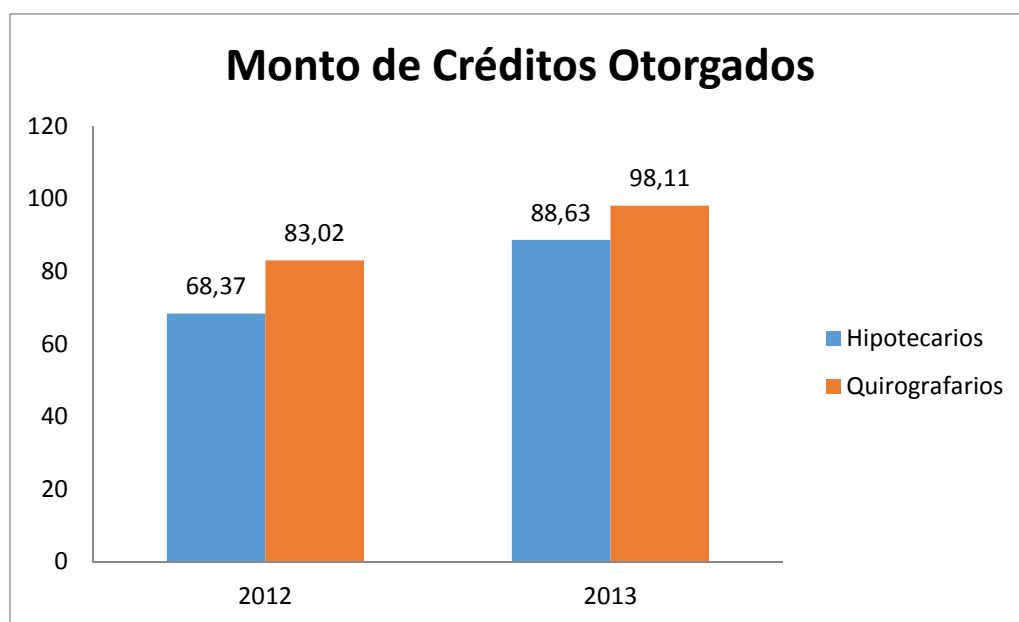
Elaborado por: Gabriela Hidalgo

Como se puede observar, el BIESS ha tenido un dinámico crecimiento desde que abrió sus puertas a los jubilados y afiliados, siendo el principal acreedor de créditos destinados para el sector de la vivienda. “La Banca Privada está conformada por el Banco del Pichincha, Banco del Pacífico y Banco de Guayaquil” como referencia para realizar el gráfico del volumen de crédito destinado al segmento de la vivienda. (Revista Bienes Raíces Clave, 2014)

Mediante un boletín de prensa emitido por el BIESS, indica que durante el mes de enero 2013 los créditos hipotecarios y quirografarios han superado los montos desembolsados en el mismo mes pero en el año 2012 y 2011.

También indica que el número de afiliados a incrementado de 39.188 en el 2011 a 98.079 en el 2013.

Gráfico N° 13: Monto de créditos hipotecarios y quirografarios otorgados



Fuente: (Banco del IESS, 2013)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo

Como se puede observar, en enero del 2013 se ha realizado un desembolso de 88,63 millones de dólares respecto a enero del 2012 con 68,37 millones de dólares en las mismas ramas de crédito. Este crecimiento representó el 30% más en el 2013, es decir 68.37 millones.

El BIESS ha publicado que para este año 2014 habrá un desembolso de \$1.300 millones para los créditos hipotecarios, además indicó que para este mismo año el plazo máximo se ampliará de 25 a 30 años.

Esto beneficia a las personas interesadas en adquirir su propia vivienda ya que al tener un amplio plazo de pago, las cuotas de los mismos se reducirán y permitirá a sus clientes a obtener mayor accesibilidad a adquirir una vivienda propia.

Según Caridad Vela, Directora de la revista Clave!, indica que “el BIESS es un jugador importante en financiamiento para compra de vivienda, trascendiendo su impacto no solamente a todos los sectores socioeconómicos del país, sino también financiando compra de primera vivienda y vivienda usada, a diferencia de las instituciones financieras privadas cuyo crédito hipotecario está destinado a compra de primera vivienda”.

Esta institución pública seguirá siendo la primera opción de los ecuatorianos al momento de adquirir una vivienda no sólo porque sus tasas son las bajas del mercado, sino también porque sus plazos de pago son más largos que los de la banca privada. Con el BIESS no sólo aumentó la dinámica del sector

inmobiliario sino también generó más fuentes de trabajo ya que los constructores se sienten motivados para generar nuevos proyectos inmobiliarios y de esta manera necesitan una mayor cantidad de mano de obra.

1.2.3 Aporte del sector de la construcción al PIB

El Producto Interno Bruto es “el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por una economía en un período determinado. EL PIB es un indicador representativo que ayuda a medir el crecimiento o decrecimiento de la producción de bienes y servicios de las empresas de un país, únicamente dentro de su territorio.” (Economía, s.f.)

Según el Banco Central del Ecuador se estima que para el año 2014 el crecimiento económico nacional sea del 4,5%. Actualmente el país ha mantenido un crecimiento constante del PIB, entre los factores que han intervenido para este desarrollo son los incentivos económicos, el incremento del gasto y la inversión pública.

Se prevé que el PIB llegará a los \$98.895 millones de dólares en el 2014. Según el Banco Central del Ecuador el PIB nominal para el 2013 (es decir está afectado por la inflación) del país era de \$90.000 millones.

El PIB refleja un crecimiento sostenible a lo largo de los últimos años. Según Valeria Nevada, indica que es importante considerar que el 2013 y 2014 serán años clave para el país, no sólo por el inicio de un nuevo período de Gobierno,

sino también por el impulso de una nueva estrategia de incentivos. El objetivo es cambiar la matriz productiva, de la mano del desarrollo de proyectos inclusivos que aseguren el desarrollo social, por lo que estos porcentajes de crecimiento podrían variar conforme se dé la implementación de dichas políticas. (Revista Bienes Raíces Clave, 2013)

Según la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (Senplades), la matriz productiva se centra en cuatro ejes:

- Diversificación de la producción, es decir hacer nuevas industrias y generar nuevos tipos de negocios.
- Valor agregado, es decir aprovechar la materia prima producida y exportarla a través de bienes procesados.
- Sustitución selectiva de importaciones.
- Mejora en la oferta exportable y lograr mayor productividad, mediante la implementación de tecnología y cumpliendo estándares de producción.

Los sectores que han favorecido al crecimiento del Producto Interno Bruto son principalmente la construcción, la agricultura-pesca, el turismo y la industria manufacturera.

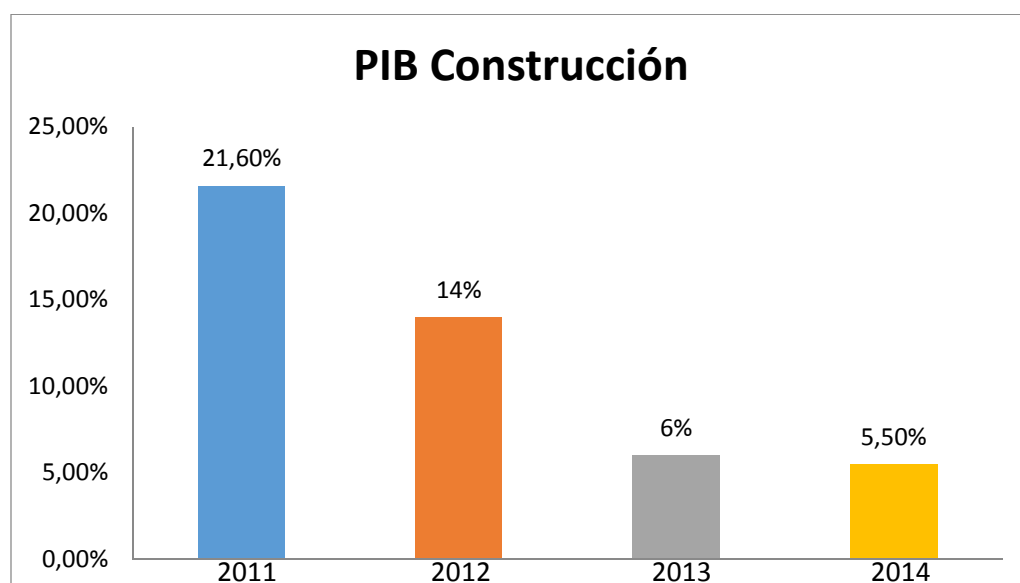
El sector de la construcción ha sido un motor clave para el desarrollo económico del país, ya que está directamente vinculado con actividades comerciales y

financieras. De acuerdo a Valeria Nevada, analista de Podinpo, esta industria está dividida en dos ramas.

La primera abarca la construcción de obras de infraestructura básica, vial y edificación pública. Mientras que a la segunda, a la cual se la denomina sector inmobiliario, está conformada por la construcción de viviendas y edificaciones.

Como se mencionó anteriormente, el sector de la construcción es uno de los principales actores que aporta al crecimiento económico del país. Esto se debe a que el Gobierno ecuatoriano ha realizado inversiones para la construcción y mejoramiento de las carreteras en el país, además de que la participación del BIESS también ha influenciado para el desarrollo del mercado inmobiliario.

Gráfico N° 14: Crecimiento del PIB en el sector de la construcción



Fuente: (Revista Bienes Raíces Clave, 2013)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo

Este gráfico muestra la evolución del aporte del sector de la construcción respecto PIB. Como se puede observar claramente el año 2011 tuvo la mayor

participación que los otros años, a pesar de eso este sector no ha dejado de tener un importante aporte para el crecimiento y desarrollo económico del país.

La construcción de obras civiles por parte del gobierno ecuatoriano y la construcción de viviendas gracias a las facilidades que existen para acceder a un crédito son determinantes para que el sector de la construcción crezca y aporte al crecimiento económico.

El mercado de la construcción no sólo ha beneficiado al Producto Interno Bruto, sino también ha reducido el déficit de la vivienda y ha generado plazas de empleo mediante la construcción de nuevas obras públicas o habitacionales.

El sector de la construcción no es la principal fuente de trabajos en el Ecuador, ya que el porcentaje de personas empleadas dentro de la Población Ocupada es del 7,03%. Esta fuente de empleo corresponde a la construcción de bienes inmuebles.

Para el año 2014 se espera que sector de la construcción tenga una participación menor que años anteriores, pero aun así su participación es importante.

Los sectores productivos del país generarán un gran aporte para que el Producto Interno Bruto crezca de manera sostenible, mediante el cambio en la matriz productiva se espera que existan nuevos mercado y de esta manera exportar más productos terminado y no sólo la materia prima bruta. El sector de la construcción no dejará de ser uno de los principales actores que aporten al crecimiento del PIB, el mercado inmobiliario crecerá para satisfacer la demanda

que actualmente existe por lo tanto existirá una oferta con bienes inmuebles acordes a las necesidades del cliente.

1.3 INFLACIÓN

La inflación se entiende como “el incremento general de los precio”, es decir que tanto los bienes y servicios que existen en un país crecen simultáneamente hasta que las personas pierden el poder adquisitivo por lo que las personas pueden comprar cada vez menos estos bienes y servicios.

Existen diferentes causas por lo que una inflación se puede dar en la economía de un país, dentro de las principales se puede mencionar las siguientes:

- Inflación por presión de la demanda: Esta inflación se da cuando existe una mayor demanda en los bienes y productos que la disponibilidad de los mismos ocasionando un alza en sus precios.
- Inflación causada por el exceso de dinero en circulación: Según Friedman “la inflación ocurre cuando la cantidad de dinero se eleva apreciablemente en forma más veloz que como lo hace la producción, y entre más rápido sea el aumento en la cantidad de dinero por unidad producida, mayor será la tasa de inflación" (El Prisma, s.f.)
- Inflación por expectativas: De acuerdo al Lic. Gabriel Leandro, MBA, indica que este tipo de inflación se da cuando la tasa futura de inflación pierde

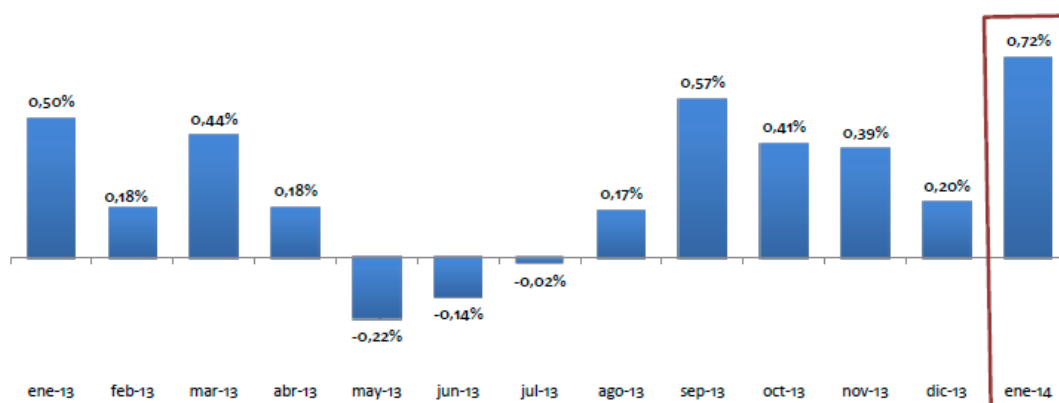
credibilidad en las políticas anti-inflacionarias de las autoridades económicas, así los distintos agentes se anticipan a esta inflación aumentando los precios en caso de los productores y pidiendo aumentos salariales en caso de los trabajadores.

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), la inflación se la calcula en base al Índice de Precio al Consumidor (IPC), el cual es un indicador económico que mide la evolución del nivel general de precios correspondiente al conjunto de artículos (bienes y servicios) de consumo adquiridos en un determinado período.

El INEC también indica los diferentes tipos de inflación:

- Mensual: Esta se mide de acuerdo a la variación de precios en el último mes, por ejemplo de Octubre 2013 a Noviembre 2013.
- Acumulada: Esta se mide de acuerdo a la variación de precios del mes con respecto a Diciembre del año anterior, por ejemplo Diciembre 2013 a Enero 2014.
- Anual: Esta se mide de acuerdo a la variación de precios del mes con respecto al mismo mes del año anterior, es decir la variación de los últimos 12 meses, por ejemplo de Enero 2013 a Enero 2014.

El gráfico que se muestra a continuación refleja la variación de la e enero 2013 hasta enero 2014, una inflación anual.

Gráfico N° 15: Inflación enero 2013

MES	ÍNDICE	MENSUAL	ANUAL	ACUMULADA
Enero-13	142,34	0,50%	4,10%	0,50%
Noviembre-13	145,16	0,39%	2,30%	2,49%
Diciembre-13	145,46	0,20%	2,70%	2,70%
Enero-14	146,51	0,72%	2,92%	0,72%

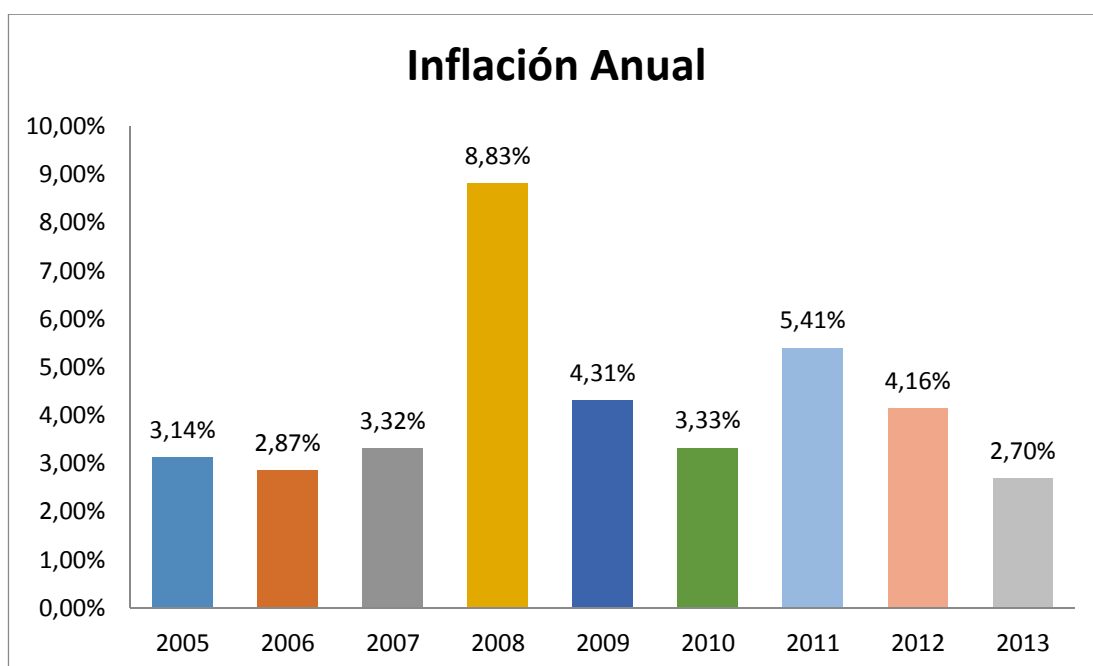
Fuente: (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC, s.f.)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo

Como lo muestra el gráfico anterior, la inflación acumulada en enero 2014 fue de 0,72% mientras que en enero 2013 fue de 0,50%, es decir hubo un incremento de 0,22%, así mismo muestra que la inflación anual, es decir respecto al 2013, fue de 2,92% para el 2014.

Ecuador en el año 2013 cerró con una inflación de 2,70% frente al 4,16% del año 2012.

Esta ha sido la tasa más baja que se ha registrado en los últimos ocho años.

Gráfico N° 16: Inflación anual de los últimos 9 años

Fuente: (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC, s.f.)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo

Como se mencionó anteriormente la inflación se basa respecto al Índice de Precios al Consumidor.

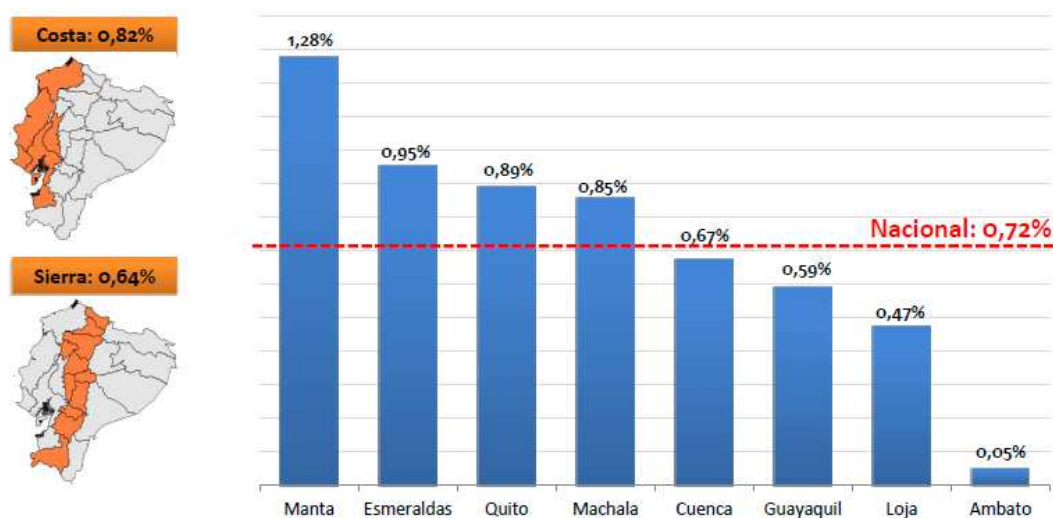
De acuerdo al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, los alimentos y bebidas no alcohólicas fueron los que más aportaron a la variación del IPC ya que contribuyó con un 64%, seguida de los restaurantes y hoteles con un 14%, prendas de vestir y calzado con 8,30%; Alojamiento, agua, electricidad, combustibles con un 3,59%.

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, los materiales para la construcción que han tenido una variación de precios respecto del mes de septiembre 2013 a septiembre 2014 han sido los tubos o postes de hierro o acero negro y galvanizado para la construcción con una variación porcentual anual de \$30.

La canasta básica familiar (que es el conjunto de productos para satisfacer las necesidades de alimento y bebidas, vivienda, indumentaria y misceláneos de una familia que sirve para estudiar las variaciones de los precios) se ubicó en \$628,27 mientras que el ingreso familiar mensual de un hogar con cuatro miembros con 1,6 perceptores de \$634,67.

De acuerdo al INEC la ciudad con mayor inflación mensual en el mes de enero 2014 fue Manta con una inflación de 1,28% seguida de Esmeraldas con una inflación de 0,95% y Quito ubicado en el tercer lugar con una inflación de 0,89%.

Gráfico N° 17: % de Inflación a nivel nacional



Fuente: (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC, s.f.)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo

Según indicó el Jefe de Estado Rafael Correa durante su enlace ciudadano 345 desde Carcelén Bajo, señaló que se estima que la inflación anual para el 2014 sea de 3,2%.

2 FIDEICOMISOS

2.1 ANTECEDENTES

Los contratos fiduciarios se vienen dando desde épocas anteriores, en el imperio Romano. “El fideicomiso tiene como origen en el contrato romano, puesto que le dio la normatividad y la legalidad correspondiente, y sobre todo que vino a solucionar varios de los problemas que se presentaban en esa época” (Charles Alexander Sablich Huamani, 2010)

La manera en la que se presentaban eran el *fideicomisum* y el *pactum fiduciae*.

- *Fideicomisum:*

Se trataba del acto por el cual una persona (disponente) encargaba a otra (fiduciario) la transmisión de toda su herencia, parte de ella o un bien determinado a una tercera persona (fideicomisario); el encargo se basaba en un principio de buena fe del fiduciario sin que existiera acción que permitiera reclamar su ejecución. (Rosenfeld L., 1998)

- *Pactum Fiduciae:*

Paralelamente también existía la “fiducia”, cuya raíz etimológica deriva de *fides*, que significa fidelidad, lealtad y fe. Básicamente la fiducia era un contrato real por el que una persona transmitía a otra la propiedad de una cosa. Quien transmitía una cosa era el fiduciante y quien la recibía era con el compromiso de restituirla o emplearla con un determinado fin era el fiduciario. (Castro Hernández)

Dentro de la antigua Roma se manejaban tres negocios principales:

- La *mancipatio*.
- La *in iure cesio*.
- La *stipulatio*.

“La *mancipatio*” fue un contrato de cambio de cosas por dinero. Con el tiempo se transformó en un negocio formal de transferencia de propiedad”. (Fernandéz, 2000)

En esta transferencia de propiedad o dominio podía darse dos casos:

- *Fiducia cum creditore contracta*: “Se transmitía en garantía de un crédito”. Es decir se constituía una garantía en el que el fideicomitente o constituyente tenía que pagar al fiduciario. “En esta transferencia se protegía el interés del fiduciario (a quien se le transmitía la propiedad en resguardo de su crédito)”. (Fernandéz, 2000)
- *Fiducia cum amico contracta*: “Era un pacto de confianza. El fiduciario adquiría el bien sólo para el fin que se había determinado, el fiduciario debía cumplir con ese compromiso” (Sandoval, 2009). A diferencia de la primera, en esta se intentaba resguardar el interés del constituyente o fideicomitente.

“La *fiducia cum creditore*” se realizaba de la siguiente manera: El deudor transmitía por *mancipatio* el dominio de un bien al acreedor. Esta transmisión era acompañada

por un pacto, en el cual el acreedor se comprometía a devolver el dominio al deudor cuando la obligación estuviese cumplida (Fernández, 2000)

2.1.1 Definición

El fideicomiso implica la transferencia de bienes o servicios de una persona a favor de otra para cumplir un fin determinado. Los activos entregados en fideicomiso dejan de pertenecer a la persona que lo crea y quedan afectados exclusivamente al fin al cual son destinados. El patrimonio transferido a un fideicomiso se independiza del titular y no puede ser alcanzado por los acreedores del creador llamado fideicomitente o del administrador llamado fiduciario, limitándose el riesgo al emprendimiento que se quiere desarrollar a través del fideicomiso, sin que exista contaminación del negocio por los sujetos intervinientes. El fideicomiso es un modo de disposición que “encadena” los bienes a un destino determinado en interés de personas distintas de aquélla que recibe la propiedad. (Hernández, Gutierrez, & Foti, 2004)

De acuerdo a la Ley de Mercado de Valores (vigente), en el artículo 109, indica que dentro del fideicomiso mercantil intervienen una o más personas llamadas constituyentes o fideicomitentes los cuales transfieren de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales, que existan o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que la sociedad administradora de fondos y fideicomisos, que es su fiduciaria, y en tal calidad su representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, bien en favor del propio constituyente o de una tercero llamado beneficiario.

Dentro de este mismo artículo indica también que el patrimonio autónomo es el conjunto de derecho y obligaciones afectados a una finalidad. Cada fideicomiso

mercantil tendrá una denominación peculiar señalada por el constituyente en el contrato a efecto de distinguirlo de otros.

Cada patrimonio autónomo, del fideicomiso mercantil, está dotado de personalidad jurídica, siendo el fiduciario el representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el correspondiente contrato. El patrimonio autónomo del fideicomiso mercantil, no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del fiduciario, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato

El artículo 117 de la Ley de Mercado de Valores indica que los bienes que no existen pero que se espera que existan podrán comprometerse en el contrato de fideicomiso mercantil a efectos de que cuando lleguen a existir, incrementen el patrimonio del fideicomiso mercantil.

Los fideicomisos se caracterizan por tener personería jurídica, es decir son autónomos pero no se valen por sí mismo sino a través de la administradora de fondos y fideicomisos.

Mediante un fideicomiso mercantil, el fideicomitente indica a través de un contrato a la fiduciaria los fines por los que se constituyó el fideicomiso. La administradora de fondos y fideicomisos deberá cumplir con los términos acordados en este contrato, ya que sea que el beneficiario sea una tercera persona o el constituyente mismo.

“En esencia, el fideicomiso no es un fin en sí mismo, sino que es un medio o un vínculo apto para otorgar seguridades y garantías a un negocio subyacente”
(Soldi, 1996)

2.1.2 Características

El fideicomiso mercantil como tal, cumple con las siguientes características, según La Asociación de Administradoras de Fondos y Fideicomisos, esenciales que son:

- **Confianza.-** Es un encargo de confianza del fideicomiso para con la fiduciaria.
- **Transparencia.-** Todos los actos y transacciones de la fiduciaria son absolutamente transparentes.
- **Independencia.-** La fiduciaria está en la obligación de llevar una contabilidad separada por cada fideicomiso que administra.
- **Indelegabilidad.-** La fiduciaria no puede delegar su responsabilidad como administradora del fideicomiso.
- **Onerosidad.-** La fiduciaria tiene derecho a recibir honorarios por sus servicios.

- Herramienta de medio.- La fiduciaria como herramienta de medio se limita a ejecutar los encargos fiduciarios mas no puede garantizar rendimientos o resultados específicos

El artículo 132 de la Ley de Mercado de valores explica sobre la remuneración del fiduciario y dice “la actuación de la sociedad administradora de fondos y fideicomisos será siempre remunerada y constará en el contrato de fideicomiso mercantil”.

De acuerdo a la política empresarial de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, indica que los fideicomisos en general deben cumplir con las siguientes características:

- Responsabilidad Fiscal: En el Ecuador el fideicomiso es considerado sociedad para fines tributarios, por lo tanto es sujeto pasivo de impuestos.
- Solemnidad: Todo contrato de fideicomiso debe realizarse mediante escritura pública ante el notario.
- Inembargabilidad: Los bienes fideicomitidos no son embargables por obligaciones del fideicomitente, del fiduciario o del beneficiario.

La Ley de Mercado de Valores (vigente) habla sobre la inembargabilidad de los fideicomisos y dice “los bienes del fideicomiso mercantil no pueden ser embargados ni sujetos a ninguna medida precautelatoria o preventiva por los acreedores del constituyente, ni por los del beneficiario, salvo pacto en contrario

previsto en el contrato. En ningún caso dichos bienes podrán ser embargados ni objeto de medidas precautelatorias o preventivas por los acreedores del fiduciario”.

Con las características ya antes mencionadas, se puede decir que estos contratos tienen como característica principal la confianza depositada de los clientes hacia el fideicomiso que se constituirá.

2.1.3 Objeto del fideicomiso

Al hablar del objeto del fideicomiso se habla sobre los bienes que pueden constituir un fideicomiso, a los cuales se los puede caracterizar como:

- Comprende de bienes materiales e inmateriales.
- “Bienes muebles y inmuebles, registrables o no; acciones, derechos intelectuales. Para el caso de bienes que no sean cosas, la transmisión se operará a través de la cesión de créditos.”
- “Debe tratarse de bienes singulares y no de universalidades”
- “No pueden transmitirse los estrictamente personales”.
- “Deben ser determinados y determinables, debiendo en este último supuesto, establecer el modo de determinación”

- “Pueden ser sustituidos” (Bressan, 2000)

2.1.4 Terminación del fideicomiso

Para tener un claro entendimiento sobre las posibles causas para que un fideicomiso mercantil termine el artículo 139 de Ley de Mercado de Valores indica las siguientes causas.

- El cumplimiento de la finalidad establecida en el contrato;
- El cumplimiento de las condiciones;
- El cumplimiento o la falla de la condición resolutoria;
- El cumplimiento del plazo contractual;
- La imposibilidad absoluta de cumplir con la finalidad establecida en el acto constitutivo;
- La sentencia ejecutoriada dictada por autoridad judicial competente o el laudo arbitral, de conformidad con la ley;
- La resciliación del contrato de fideicomiso mercantil, siempre que no afecte los derechos del constituyente, de los constituyentes adherentes, del beneficiario, de acreedores del fideicomiso mercantil o de terceros; y,

- La quiebra o disolución del fiduciario, siempre que no exista sustituto.

2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS FIDEICOMISOS

2.2.1 Fideicomiso Mercantil De Garantía

2.2.1.1 Definición

En términos generales garantía es “una relación que se establece entre el acreedor y el patrimonio del deudor” (Albo, 1996). De este término se define al patrimonio como garantía común de los acreedores.

El objetivo de este fideicomiso es garantizar al acreedor mediante la transferencia de un bien a un patrimonio autónomo en caso de que el constituyente no cumpla con el pago de sus obligaciones.

Si se diera este caso, la administradora de fondos y fideicomisos ejecuta la garantía de acuerdo a lo establecido en el contrato, la deuda será cubierta cuando estos bienes del patrimonio autónomo se vendan o se entreguen como pago. Es importante aclarar que la fiduciaria es sólo un medio, más no garantiza resultados en ningún tipo de fideicomiso.

2.2.1.2 Características

A continuación se mostrará las características de este fideicomiso de garantía.

- “La esencia de esta clase de contratos es que el fiduciario puede enajenar directamente los bienes, buscando las mejores condiciones del mercado y con su producto cumplir con los compromisos garantizados” (Gallegos, 1995).
- Al estar los recursos dentro de un patrimonio autónomo, estos están sometidos a controles constantes por parte de la fiduciaria.
- En caso de que el constituyente no cumpla con el pago de su deuda al acreedor, la fiduciaria puede ejecutar la garantía y vender estos recursos para saldar la deuda.
- La fiduciaria es la encargada de la venta de estos bienes buscando el mejor precio para estos y de esta manera obtener el precio más ventajoso.
- En caso de que se ejecute la garantía no es necesario realizarla a través de la intervención del poder judicial, ahorrando tiempo para las personas que intervienen y así también ahorrando costos.
- Mediante esta figura de fideicomiso, el acreedor puede recuperar con mayor eficacia su dinero.

2.2.1.3 Ventajas

El fideicomiso de garantía presenta las siguientes ventajas respecto a otras garantías, entre estas se puede mencionar a:

- Esta figura de fideicomiso brinda una mayor confianza para las partes que intervienen ya que no es necesario que partes externas intervengan en caso de la ejecución de la garantía, la fiduciaria es la encargada de cumplir con lo estipulado en el contrato.
- Al estar estos bienes o recursos dentro de un patrimonio autónomo, estos no son susceptibles de embargamientos ya sea por falta de cumplimiento de las obligaciones del constituyente o del deudor, esta figura brinda seguridad a las partes que intervienen

2.2.2 Fideicomiso Mercantil De Administración

2.2.2.1 Definición

El fideicomiso de administración es en el que el fideicomitente o constituyente transfiere al patrimonio autónomo bienes para que la administradora de fondos y fideicomisos administre dichos bienes de acuerdo a lo estipulado en el contrato “que están relacionadas con operaciones de custodia, tenencia, conservación o cobro de los productos de los bienes fideicomitados, entrega de sus rendimientos o beneficios al

beneficiario o cualquier otro tipo de encargo lícito que se incluya en el contrato de fideicomiso mercantil”. (Fiducia S.A., s.f.)

2.2.2.2 Características

La característica de este fideicomiso de administración es la siguiente.

- El fideicomiso mercantil de garantía es uno de los amplios ya que con este se puede realizar diversas actividades dependiendo de lo que estipula el contrato

Es importante aclarar que la fiduciaria no es responsable de cumplir con las disposiciones estipuladas en el contrato en caso de que el constituyente o beneficiario no cumplan con sus obligaciones.

2.2.3 Fideicomiso mercantil de inversión

2.2.3.1 Definición

El fideicomiso de inversión es donde los fideicomitentes o constituyentes aportan al patrimonio autónomo títulos valores o dinero para que la fiduciaria administre o invierta según lo estipulado en el contrato y de esta manera beneficiar a un tercero.

2.2.3.2 Características

Este fideicomiso de inversión se caracteriza por lo siguiente.

- Necesidad para su constitución: Generalmente, el Fideicomiso Mercantil surge por necesidades de los inversionistas, tales como: (i) dotar de personalidad jurídica a fondos que desean o deben constituir las empresas a favor de sus empleados o de terceros; (ii) crear un fondo en beneficio de parientes o de personas relacionadas familiar o comercialmente; (iii) realizar inversiones conjuntas en determinados sectores de la economía (Ej: construcción, agricultura, minería, etc.); y, (iv) efectuar inversiones con dineros que posteriormente su utilización esté condicionada a un destino específico. (Fondos Pichincha, 2011)
- Para este fideicomiso mercantil es necesario aclarar en el contrato donde deberá invertir la fiduciaria los recursos aportados al patrimonio autónomo y así mismo aclarar quién será el responsable de invertir ya sea constituyente, beneficiario o una tercera persona.
- Dentro del contrato estipulado de este fideicomiso mercantil se deberá aclarar también quien será el beneficiario de la inversión de estos recursos, puede ser el mismo constituyente o un beneficiario.

2.2.4 Fideicomiso mercantil inmobiliario

2.2.4.1 Definición

Mediante la constitución de este fideicomiso los fideicomitentes transfieren un bien inmueble y recursos para que la administradora de fondos y fideicomisos administre para el desarrollo de un proyecto inmobiliario este puede ser cualquier infraestructura.

2.2.4.2 Características

Las características de este fideicomiso mercantil son las siguientes:

- “El fideicomiso inmobiliario permite que los promotores mitiguen los siguientes riesgos:

Comercial: No puede iniciar el proyecto hasta que tenga certeza de su éxito comercial.

Financiero: Al efectuar preventas sabe con certeza que tendrán flujos de efectivo de ventas reales y no hipotéticas.

Legales: El fideicomiso tiene dentro de su patrimonio autónomo la propiedad del terreno, así como los recursos de los promotores y promitentes compradores. Si por alguna causa se presentan problemas de índole legal, técnica o económica, los promotores

podrán renunciar a la ejecución del proyecto y el fideicomiso restituirá a sus aportantes lo que les corresponde.” (Fondos Pichincha, 2011)

- Los recursos para el desarrollo del proyecto inmobiliario es administrado directamente por la fiduciaria, brindando así confianza y transparencia en cada una de sus transacciones ya que está sujeta a controles permanentes.
- Al realizar un proyecto inmobiliario a través de un fideicomiso mercantil, el acceso a los créditos tanto para la constructora como para los clientes son más fáciles de acceder.

2.2.4.3 Ventajas

Este fideicomiso mercantil presenta varias ventajas para la constitución del mismo, a continuación se detallaran las mismas.

- La figura de fideicomiso brinda seguridad tanto a la constructora como a los clientes, ya que su desarrollo está sujeta a medidas de control permanentes.
- Al ser la fiduciaria quien administra los recursos del patrimonio autónomo, esta protege los intereses de las partes involucradas ya que administran estos recursos según lo estipulado en el contrato.

- Mediante esta figura, las partes que interviene mejoran su gestión comercial ya que al ser el proyecto inmobiliario mediante un fideicomiso mercantil los clientes tienen confianza en que los recursos son administrados con transparencia por parte de la fiduciaria y sin que exista el desvío de los mismos.

Gráfico N° 18: Fideicomiso Inmobiliario



Fuente: (Fondos Pichincha, 2011)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo

2.2.5 Fideicomiso mercantil de titularización

2.2.5.1 Definición

Es un proceso mediante el cual se convierten derechos en títulos de contenido económico susceptibles de ser negociados en el mercado.

El artículo 111 de la Ley de Mercado de Valores (vigente) indica que Se podrá utilizar el contrato de fideicomiso mercantil como medio para llevar a cabo procesos de titularización de activos, cuyas fuentes de pago serán, exclusivamente los bienes del fideicomiso y los mecanismos de cobertura correspondientes, conforme lo dispuesto en la presente Ley.

2.2.5.2 Características

Las características de la titularización son las siguientes:

- Todo proceso de titularización requiere de una calificadora de riesgos, la opinión de una institución independiente y especializada.
- Los títulos que se emiten generalmente son a la orden, pero también pueden ser nominativos.
- Transforma los activos ilíquidos en activos líquidos.

- Al transformar los activos en títulos valores, estos pueden ser negociado en mercado de valores generando así un mayor flujo de caja.

2.2.5.3 Activos susceptibles de titularización

De acuerdo a la Ley de Mercado de Valores en el artículo 143, los siguientes activos son susceptibles de titularización:

- Valores representativos de deuda pública
- Valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores
- Cartera de crédito
- Activos y proyectos inmobiliarios
- Activos o proyectos susceptibles de generar flujos futuros determinables con base en estadísticas de los últimos tres años o en proyecciones de por lo menos tres años consecutivos, según corresponda.

2.2.5.4 Valores que pueden emitirse

Existen tres tipos de valores que pueden emitirse como consecuencia del proceso de titularización, de acuerdo al artículo 147 de la Ley de Mercado de Valores:

- Valores de contenido crediticio: Por los cuales los inversionistas adquieren el derecho a percibir la restitución del capital invertido más el rendimiento financiero correspondiente, con los recursos provenientes del fideicomiso mercantil y según los términos y condiciones de los valores emitidos.
- Valores de participación: Por los cuales los inversionistas adquieren una alícuota en el patrimonio de propósito exclusivo, a cupo de su inversión, con lo cual participa de los resultados, sea utilidades, sea pérdidas, que arroje dicho patrimonio respecto del proceso de titularización.
- Valores mixtos: Por los cuales los inversionistas adquieren valores que combinan las características de valores de contenido crediticio y valores de participación, según los términos y condiciones de cada proceso de titularización.

2.3 SUJETOS QUE INTERVIENEN EN EL FIDEICOMISO

2.3.1 Constituyente o fideicomitente

De acuerdo al 115 de la Ley de Mercado de Valores, indica que los pueden actuar como constituyentes de fideicomisos mercantiles las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica, quienes transferirán el dominio de los bienes a título de fideicomiso mercantil.

Las instituciones del sector público que actúen en tal calidad, se sujetarán al reglamento especial que para el efecto expedirá el Consejo Nacional de Valores.

El constituyente o fideicomitente es el sujeto principal dentro del contrato de un fideicomiso mercantil, ya que esta es la encargada de transferir bienes o derechos a la administradora de fondos y fideicomisos y de esta manera administrar dichos bienes según lo estipulado en el contrato.

2.3.1.1 Derechos y Facultades

Al ser el constituyente el que da origen a la figura de fideicomiso, esta persona ya sea física o jurídica cuenta las siguientes facultades y derechos:

- *“Precisar la finalidad del fideicomiso”*: El fiduciante o constituyente es quien indica la razón por la que quiere que exista ese fideicomiso.

- *Individualizar los bienes fideicomitidos que constituyen el objeto del fideicomiso*”: Dentro del contrato de constitución del fideicomiso deberá constar los bienes que formaran parte del patrimonio autónomo. Además tiene la facultad de indicar si otros bienes pasarán a formar parte de este fideicomiso. En caso de que los bienes no existiesen en ese momento, deberá describir las características que estos tendrán en un futuro.

Estos bienes que pueden constituir en un fideicomiso pueden ser bienes muebles o inmuebles, que existan o se espera que existan o también derechos.

- *“Designar los sujetos intervinientes”* El constituyente tiene la facultad y derecho de elegir a la administradora de fondos y fideicomisos quien será la encargada de administrar dicho fideicomiso. Así mismo tiene el derecho de elegir al beneficiario quien es la persona de recibir los resultados del fideicomiso. Igualmente tiene el derecho de elegir al fideicomisario.
- *“Vigilar el cumplimiento de la obligaciones del fiduciario”* El fideicomitente tiene también el derecho de vigilar que la fiduciaria cumpla con lo contractado en el contrato en caso de que esta no esté cumpliendo con sus obligaciones.

- “Revocar el fideicomiso” Este derecho se da exclusivamente si el constituyente “reservo expresamente el ejercicio de tal derecho” (Lascales, 2003)

2.3.1.2 Obligaciones

Así como el fideicomitente cuenta con derechos y facultades, también cuenta con obligaciones que debe asumir para la constitución del fideicomiso:

- *“Transmitir el sujeto fiduciario los bienes que son la materia real u objeto del fideicomiso”* El fideicomitente es la persona encargada de transferir los bienes al patrimonio autónomo, sin que esto suceda la constitución del fideicomiso no podría llevarse a cabo.
- *“Rembolsar los gastos en los que hubiese incurrido el fiduciario”*
En algunos casos existe la posibilidad de que el constituyente rembolsar los gastos al fiduciario, siempre y cuando este se encuentre estipulado en el contrato.
- *“Proveer de fondos o recursos para el pago a los acreedores”* En caso de que los bienes que forman parte del fideicomiso no son los suficientes para cumplir con el fin del mismo, el constituyente deberá proveer de recursos para cumplir con el objetivo del fideicomiso. (Lascales, 2003)

2.3.2 Fiduciario

El fiduciario es el que recibe los bienes otorgados por el constituyente y que deberán ser administrados según el contrato firmado con el fiduciante. Los constituyentes, como se mencionó anteriormente, tienen el derecho de elegir la fiduciaria, esta elección sería en base a la confianza depositada en la administradora de fondos y fideicomisos.

No se debe entender como un titular pleno del dominio o de la propiedad fiduciaria, aunque los bienes se encuentren plasmados en su patrimonio, sino que debe ser considerado como un operador gerencial o administrador de bienes que no le son propios y que los posee transitoriamente, aun cuando tenga la facultad dispositiva sobre ellos. (Lascala, 2003)

En el artículo 125 de la Ley de Mercado de Valores indica que el fiduciario no garantiza con su actuación que los resultados y finalidades pretendidas por el constituyente efectivamente se cumplan. El fiduciario responde hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión, que es de medio y no de resultado; esto es, que su responsabilidad es actuar de manera diligente y profesional a fin de cumplir con las instrucciones determinadas por el constituyente.

Según la Superintendencia de Compañías, en el Ecuador actualmente existen 29 administradoras de fondos y fideicomisos vigentes, a continuación se presentará a estas.

Gráfico N° 19: Listado de Fiduciarias existentes en Ecuador

Nombre de la Administradora de Fondos y Fideicomisos	Estado
TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A	Vigente
ANALYTICAFUNDS MANAGEMENT C.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	Vigente
FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A.	Vigente
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS IBRAHIM S.A.ADMIBRAHIM	Cancelada
FIDUCIARIA ECUADOR FIDUECUADOR S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	Vigente
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL.	Vigente
FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	Vigente
FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	Vigente
EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S. A.	Cancelada
INTERFONDOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	Cancelada
PRESFONDOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS	Cancelada
ADMINISTRADORA DE FONDOS PREVIFONDOS S.A.	Vigente
AFP GENESIS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S. A.	Vigente

Fuente: (Superintendencia de Compañías, s.f.)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo

Gráfico N° 20: Listado de Fiduciarias existentes en Ecuador

Nombre de la Administradora de Fondos y Fideicomisos	Estado
PLUSFONDOS ADMINISTRADORA DE FONDOS S.A.	Cancelada
ADMINISTRADORA DE FONDOS DEL GRUPO TRUST S.A.	Cancelada
FIDUNEGOCIOS S. A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	Vigente
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIONES Y FIDEICOMISOS PARA EL DESARROLLO S.A.	Cancelada
ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	Vigente
ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA	Vigente
A.F.P.V. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIA S.A.	Vigente
FIDUCIARIA DEL PACIFICO S. A. FIDUPACIFICO	Vigente
NCF GROUP S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	Cancelada
ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	Vigente
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS DEL PACIFICO (ADPACIFIC) S.	Vigente
LATINTRUST S. A . ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	Vigente
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS FUTURA FUTURFID S.A.	Vigente
ADMINISTRADORA DE FONDOS DEL PICHINCHA FONDOSPICHINCHA S.A.	Cancelada

Fuente: (Superintendencia de Compañías, s.f.)

Elaborado por: Gabriela Hidalgo

A continuación se muestra un listado con las principales fiduciarias del Ecuador donde se presenta el monto de patrimonio administrado por estas fiduciarias con corte a Junio 2014.

Tabla N° 3: Patrimonio de Negocios Fiduciarios

Administradora	Patrimonio de Negocios Fiduciarios
CTH	22.000
Fideval	2.131.829.284
Fiducia	1.229.570.972
Fiduecuador	88.143.257
Holdun	347.626.694
Trust	1.358.334.147
Genesis	222.283
Anefi	294.373.202

Fuente: Fideval Fondos y Fideicomisos

Elaborado por: Gabriela Hidalgo

2.3.2.1 Derechos y facultades del fiduciario

Al igual que el constituyente, el fiduciario tiene también derechos y facultades que constan en el contrato estipulado para la constitución de un fideicomiso mercantil.

- *“Reembolso de los gastos* De acuerdo al artículo 8 de ley 24.441 donde explica que el fiduciario tendrá el derecho al reembolso de los gastos que incurra con relación al cumplimiento de la finalidad del fideicomiso”. (Lascala, 2003)
- *“Administración y disposición de los bienes fideicomitidos”* Esto quiere decir que la fiduciaria tiene el derecho de administrar los bienes que se encuentran en el fideicomiso de tal manera que se cumpla con la finalidad del mismo.

- *“Imposición de gravámenes sobre los bienes”* El artículo 135 de responsabilidad tributaria de la Ley de Mercado de Valores señala que el fiduciario será responsable solidario con el fideicomiso mercantil por el incumplimiento de deberes formales que como agente de retención y percepción le corresponda al fideicomiso
- *“Renuncia”* El artículo 131 de la Ley de Mercado de Valores indica sobre la renuncia del fiduciario y dice que el fiduciario solo podrá renunciar a su gestión, siempre que no cause perjuicio al constituyente, al beneficiario o a terceros vinculados con el fideicomiso mercantil y, por los motivos expresamente indicados en el contrato de fideicomiso mercantil o encargo fiduciario. A falta de estipulación son causas de renuncia las siguientes:
 - a) Que el beneficiario no pueda o se niegue a recibir los beneficios de conformidad con el contrato, salvo que hubiere recibido instrucciones del constituyente de efectuar pago por consignación siempre a costa del constituyente.
 - b) La falta de pago de la remuneración pactada por la gestión del fiduciario.

2.3.2.2 Obligaciones del fiduciario

- *“Ejecución y cumplimiento de todos los actos útiles al fin del fideicomiso”* Esto quiere decir que la fiduciaria es la encargada de

cumplir sus obligaciones como administradora de recursos de manera diligente y eficiente para que el fideicomiso se desarrolle de normal para que cumpla con la finalidad por la que fue constituida.

- “Rendición de cuentas” Esta rendición de cuentas se la deberá realizar para demostrar al constituyente y/o beneficiario el estado actual en el que se encuentra el fideicomiso, esta rendición de cuentas deberá ser respaldada por documentos y recibos y se la realizará en un período no superior a un año desde que fue constituido el fideicomiso. (Lascala, 2003)

2.3.3 Beneficiarios o fideicomisarios

Como su nombre lo indica, el beneficiario es una persona física o jurídica que recibirá los beneficios de la administración de este fideicomiso. Esta persona deberá constar en el contrato de constitución del fideicomiso, en varios casos el constituyente puede ser el mismo beneficiario.

Existen autores que diferencian entre beneficiarios, cuando reciben dinero, y fideicomisarios, cuando reciben un bien.

La ley 24.441 en el artículo 2, indica que podrá designarse más de un beneficiario, los que salvo disposición en contrario se beneficiaran por igual; también podrá designarse beneficiarios sustitutos para el caso de no aceptación, renuncia o muerte. Y si ningún beneficiario aceptare, todos renunciaren o no llegaren a existir se entenderá que el fideicomitente será el beneficiario.

2.3.3.1 Derechos y facultades de los beneficiarios

Al igual que el constituyente y la fiduciaria, el beneficiario también tiene derechos y facultades, el artículo 127 de la Ley de Mercado de Valores indica los siguientes:

- Los que consten en el contrato
- Exigir al fiduciario el cumplimiento de las finalidades establecidas en el contrato de fideicomiso mercantil.
- Exigir al fiduciario la rendición de cuentas, con sujeción a lo dispuesto en esta Ley y a las normas de carácter general que imparta el Consejo Nacional de Valores, sobre la actividad fiduciaria y las previstas en las cláusulas contractuales.
- Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar, en contra del fiduciario por fraude, culpa grave o culpa leve en el desempeño de su gestión.
- Reclamar los actos de disposición de bienes del fideicomiso mercantil realizados por el fiduciario en contra de las instrucciones y finalidades del fideicomiso mercantil, dentro de los términos establecidos en la ley.

- Solicitar la sustitución del fiduciario, por las causales previstas en el contrato, así como en los casos de fraude o culpa leve en los que haya incurrido el fiduciario, conforme conste de sentencia ejecutoriada o laudo arbitral y, en el caso de disolución o liquidación de la sociedad administradora de fondos y fideicomisos.

2.3.3.2 Obligaciones de los beneficiarios

- “*Cooperación en la recepción de los beneficios*” el beneficiario deberá recibir el resultado del fideicomiso de manera diligente, cumpliendo con lo estipulado en el contrato sin dificultar el desarrollo del mismo.
- “*Suscripción de documentación*” el beneficiario deberá suscribir toda documentación que la fiduciaria necesite para que el fideicomiso cumpla con su finalidad. (Lascala, 2003)

3 FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO

3.1 CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO

Antes de hablar de la constitución del fideicomiso mercantil inmobiliario, se aclarará la definición de constitución. “Del latín *constitutio*, la constitución es la esencia de algo que lo constituye como es y lo diferencia de otras cosas. Formar o componer.” (Definicion De, 2014)

Constitución de un fideicomiso mercantil inmobiliario se refiere al contrato de constitución con la suscripción por parte de los constituyentes y la fiduciaria, a través del cual nace el fideicomiso.

El fideicomiso mercantil deberá constituirse mediante instrumento público. Cuando al patrimonio del fideicomiso mercantil se aporten bienes inmuebles u otros para los cuales la ley exija la solemnidad de escritura pública, se cumplirá con este requisito. La duración del fideicomiso mercantil no podrá ser superior a ochenta años.

Mediante una entrevista realizada por Caridad Vela de la revista Clave! al Economista Pedro Ortiz, gerente general de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, indica que el fideicomiso mercantil inmobiliario es la creación de un patrimonio independiente mediante el aporte de bienes o derechos, que tiene el objetivo de llevar adelante un proyecto en beneficio de los propios constituyentes, o

de terceros. El fideicomiso debe constituirse mediante contrato celebrado ante un notario público, y para efectos tributarios, ha sido definido por el Código Tributario como una sociedad con personería jurídica que incluso debe tener un número de Registro Único de Contribuyente (RUC), es decir debe constituirse una sociedad.

Como se explicó en el capítulo 2 de Fideicomisos, el representante legal de esta nueva sociedad será la fiduciaria. “La cual deberá estar registrada en la Superintendencia de Compañías y además deberá tener vigente la licencia que el ente regulador emite” (Revista Bienes Raíces Clave, 2014)

De acuerdo a la resolución N° 006 CNV 006-2013 en el artículo 30.- Sistemas de Control interno indica que las fiduciarias adoptarán e implementarán sistemas de control interno que contribuyan adecuadamente a administrar los riesgos asociados a cada negocio fiduciario. Para tal efecto, las fiduciarias deberán realizar el análisis del riesgo inherente a su administración, revelar el riesgo a sus clientes, y diseñar e implementar mecanismos para su monitoreo y mitigación.

A más de lo señalado en el inciso anterior, según la misma resolución, para el caso de los fideicomisos mercantiles inmobiliarios, la fiduciaria deberá:

1. Verificar que el dinero transferido por el fideicomitente o fideicomitentes a la constitución del patrimonio autónomo es suficiente para la adquisición del inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, con el debido financiamiento, salvo que tal inmueble se hubiese aportado directamente al fideicomiso.

2. Suscribir la promesa de compraventa y/o compraventa e instrumentarlos por escritura pública insertando en su contenido la enunciación clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento. La Fiduciaria deberá incluir en tales contratos una cláusula en la que los promitentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al fideicomiso, el valor proveniente de tal negociación.

Sin perjuicio de lo anterior, de forma previa a la suscripción de la escritura pública de promesa de compraventa, el fideicomiso podrá recibir los valores de los interesados, a título de reserva, siempre que éstos no superen el dos por ciento del valor total de la unidad habitacional ofrecida. Los valores entregados como reserva se imputarán al precio final que se pacte por la unidad habitacional.

3. Recibir directamente los recursos para financiar el desarrollo del proyecto, sin importar la fuente de los mismos.
4. Advertir de manera expresa y en forma destacada en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar los proyectos inmobiliarios, que éstos se desarrollarán a través de un fideicomiso mercantil representado por una fiduciaria.
5. Asumir la responsabilidad de la publicidad que se efectúe con relación al proyecto inmobiliario que administra. La publicidad no podrá inducir al público a errores, equívocos o confusiones.

Para la constitución del fideicomiso mercantil inmobiliario se deberá tomar en cuenta el artículo 31.- Disposiciones generales, que señala lo siguiente: Las fiduciarias, en la administración de fideicomisos inmobiliarios deberán abstenerse de realizar lo siguiente:

1. Promover proyectos inmobiliarios que no cuenten con el presupuesto económico que evidencie legal, técnica y financieramente su viabilidad.
2. Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta a otros promitentes compradores.
3. Destinar el dinero recibido de promitentes compradores participantes de una etapa de un proyecto inmobiliario a otra etapa del mismo proyecto, o a otros proyectos inmobiliarios, así como distraerlo para fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero si podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.

Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, el fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto, siempre que ello se hubiese previsto en el contrato de fideicomiso.

Las transferencias a los beneficiarios sólo podrán tener lugar sobre utilidades reales, no sobre utilidades proyectadas, una vez finalizado el respectivo proyecto o etapa.

1. Constitución

Los fideicomisos fueron constituidos mediante una escritura pública, donde se nombra a los constituyentes y beneficiarios de cada uno de proyectos a construirse; y a la Administradora de Fondos y Fideicomisos Fideval S.A. en calidad de fiduciaria.

2. Objeto

Los fideicomisos tienen por objeto servir como un mecanismo capaz para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de cooperar al desarrollo independiente de cada una de las etapas del proyecto inmobiliario bajo la modalidad de avance de obra. Los proyectos se desarrollarán sobre los lotes de terreno y se estima contemple la construcción de departamentos, oficinas, bodega, parqueaderos y locales comerciales.

3.2 CONTRATISTAS QUE INTERVIENEN

Contratista significa “la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el promotor, con medios humanos y materiales propios o ajenos, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de las obras con sujeción al proyecto y al contrato” (Cordinador de seguridad, s.f.)

Es decir es la persona que el fideicomiso mercantil contrata para que brinde un servicio en el proyecto inmobiliario.

3.2.1 Diseño y dirección arquitectónica

El concepto de diseño arquitectónico indica que es “una idea que guía el proceso de diseño, y sirve para asegurar una o varias cualidades del proyecto: imagen, funcionalidad, economía, mensaje.” (Apuntes de Arquitectura, s.f.)

Es decir el tipo de diseño arquitectónico que tendrá el proyecto inmobiliario variará dependiendo de las necesidades de usuarios, el lugar donde se piensa realizar este proyecto y sobre todo de los recursos económicos que se piensa emplear para el desarrollo del mismo. Previo a la construcción del proyecto, se realiza una serie de estudios como por ejemplo el estudio de mercado. El mismo que sirve para conocer si los compradores están interesados en adquirir departamentos, oficinas, locales comerciales y de esta manera establecer el precio estimado de cada inmueble.

La dirección arquitectónica es “el control necesario para lograr la concordancia entre la obra que se está construyendo y los diseños previamente elaborados, es decir los planos arquitectónicos. La Dirección Técnica-Arquitectónica tiene el objetivo de hacer que el resultado final se apegue precisamente a lo planeado preliminarmente” (ConsulPro, 2009).

La dirección arquitectónica es primordial dentro de un proyecto inmobiliario ya que es la encargada de controlar y verificar que todo lo planeado se lleve a cabo sin que existan cambios y que afecten al diseño conforme a los planos arquitectónicos previamente aprobados. El arquitecto del proyecto es el responsable de estas fases mencionadas.

3.2.2 Construcción

La construcción de un proyecto inmobiliario es el desarrollo tangible del mismo. Es llevar a cabo el proyecto mediante el desarrollo físico del mismo que previamente existía en planos. Dentro de la amplia gama de construcción se puede identificar cinco tipos de construcción:

- “Residencial”
- “Comercial”
- “Industrial”
- “Obras Públicas”
- “Obras Institucionales” (Hebel, s.f.)

3.2.2.1 Precio Fijo

El precio fijo es aquella donde el fideicomiso mercantil inmobiliario le contrata al constructor para que realice la construcción del proyecto inmobiliario a un *precio fijo* por lo indicado, es decir el constructor emite sus facturas al fideicomiso hasta el monto acordado (precio fijo) y este le debe entregar al fideicomiso inmobiliario la construcción del proyecto terminado.

De acuerdo a Toribio Achaval, constructora de Argentina, el bróker Walter Garay explica que dicha modalidad de *precio fijo* le da al inversor “la tranquilidad cuánto dinero comienza y termina pagando, sin asumir el

riesgo de abonar un precio más alto porque suben los costos de construcción”

En esta modalidad el inversionista adquiere el derecho a comprar la unidad resultante a un precio determinado desde un comienzo. Por eso es tan importante el presupuesto, que frecuentemente se elabora con la ayuda de un experto externo o independiente (Azuero, 2005)

3.2.2.2 Avance de obra o administración delegada

Consiste en que el constructor emite planillas, es decir agrupa las facturas, de los gastos efectuados semanalmente o cada dos semanas (avance de obra). El constructor emite todas las facturas a nombre del fideicomiso y pide el reembolso de las mismas. Las facturas deben ser emitidas a nombre del fideicomiso mercantil y el fideicomiso mismo emite los cheques y retenciones a nombre de cada uno de los proveedores.

Como se mencionó en el punto 3.1 de Constitución el fideicomiso, los fideicomisos de estudio para la realización de esta tesis tendrán una construcción bajo la modalidad de administración delegada o avance de obra.

3.2.3 Fiscalización

La palabra fiscalización significa “examinar una actividad para comprobar que cumple con las normativas vigentes”. (Definicion De, 2014)

La fiscalización a proyectos inmobiliarios se lo realiza de la misma manera ya sea que este se desarrolle mediante un fideicomiso mercantil o sin administración fiduciaria.

De acuerdo a una entrevista realiza por diario El Comercio a Santiago Navas, gerente general de la firma Sequis, indica que el proceso de fiscalización debe iniciar conjuntamente con la idea del proyecto. Según Navas, de esta manera se pueden detectar problemas antes de empezar la construcción y ahorrar costos en caso de que existieran errores.

En esta misma entrevista indica Xavier Alarcón, presidente ejecutivo de la firma Sequis, que la responsabilidad del fiscalizador tiene una responsabilidad mayor o igual que la del constructor.

La fiscalización en un proyecto inmobiliario a través de un fideicomiso mercantil es de suma importancia ya que este brinda la seguridad tanto al inversionista como a los posibles compradores de los inmuebles, el objetivo de este proceso es que exista un control técnico y económico.

Dentro del fideicomiso mercantil inmobiliario, el fiscalizador puede ser una persona natural o jurídica contratada por el fideicomiso para que vigile la parte económica del fideicomiso mercantil durante el desarrollo del proyecto inmobiliario.

3.2.4 Gerencia de Proyecto

La gerencia de proyecto es una persona natural o jurídica que tiene como responsabilidad el desarrollo del proyecto inmobiliario, es la persona encargada de coordinar con todas las partes involucradas en el proyecto inmobiliario para tener un adecuado seguimiento y control de todas las actividades relacionadas con el desarrollo del proyecto inmobiliario.

Fideival indica las funciones que la Gerencia de Proyectos debe cumplir:

- Realizar trámites de licencias, permisos, autorizaciones y procesos necesarios para la ejecución del proyecto.
- Cumplir y hacer cumplir con el presupuesto de obra, gastos y el cronograma de obra.
- Coordinar con los contratistas y asesores técnicos contratados por el fideicomiso mercantil para la ejecución del proyecto.
- Contratar servicios necesarios para la realización del proyecto, salvo aquellos que el fideicomiso mismo debe contratar.

3.2.5 Comercialización

El comercializador es una persona natural o jurídica contratada por el fideicomiso para que comercialice las unidades en venta del proyecto inmobiliario mediante la promoción del mismo.

Fideival indica las funciones que el comercializador tiene dentro del fideicomiso inmobiliario:

- Control y manejo de los contratos de reserva
- Promesas de compraventa.
- Convenios de restitución fiduciaria de inmuebles.
- Realización y culminación de los trámites requeridos para transferir el dominio de los bienes a favor de terceros.

3.3 CICLOS DE LA CONSTRUCCIÓN A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO

Cuando un proyecto inmobiliario se realiza mediante un fideicomiso mercantil, existen cuatro etapas que fideicomiso deberá cumplir para que este pueda ser realizada, y posteriormente quede liquidado y terminado. A continuación detallará cada uno de los mismos.

3.3.1 Obtención del punto de equilibrio

En la etapa preliminar del fideicomiso mercantil inmobiliario se deberá cumplir con el punto de equilibrio tanto técnico, financiero y legal. En el punto siguiente se explicará cada uno de estos puntos mencionados.

Es importante cumplir con el punto de equilibrio dentro de la construcción de un proyecto inmobiliario mediante un fideicomiso mercantil, ya que este garantiza que el proyecto inmobiliario es viable.

Mediante una entrevista realizada por Revista Clave! a Dayana Hernández, gerente general de Fiduecuador, indica que el alcanzar el punto de equilibrio, minimiza el riesgo de problemas hasta la conclusión del proyecto, pero eso no quiere decir que no habrá problema alguno.

Así mismo Hernández indica que en términos normales el tiempo para alcanzar el punto de equilibrio es de seis a ocho meses desde el día en que se resuelve llevar a cabo el proyecto inmobiliario. Dentro de esta entrevista indica además que la Junta de Fideicomiso es la encargada de determinar el punto de equilibrio. Es decir ante ella, “los promotores justifican que el proyecto inmobiliario es viable, que se han firmado suficientes promesas de compra-venta, que existen líneas de crédito de los bancos, etc. Todo lo anterior tiene que ser validado por el fiscalizador y la compañía fiduciaria. Sólo entonces se libera el dinero de los promitentes compradores”. (Revista Bienes Raíces Clave, 2009)

La ley de Mercado de Valores, señala que los proyectos inmobiliarios deben alcanzar tres aspectos para considerar superado el punto de equilibrio de un proyecto inmobiliario los cuales se detallan a continuación:

3.3.1.1 Punto de equilibrio financiero

El punto de equilibrio financiero es el que indica que el proyecto inmobiliario se encuentra debidamente financiado. Es decir, lo primordial de este punto es que el proyecto inmobiliario cuente con todos los recursos económicos necesarios para terminar dentro del plazo establecido.

El punto de equilibrio financiero de un proyecto inmobiliario se lo alcanza cuando el Fideicomiso cuenta con todos los recursos para poder terminar la construcción del proyecto inmobiliario, incluye costos directos e indirectos. Dichos recursos provienen de aportes de los Constituyentes, Promitentes Compradores y apalancamiento financiero (préstamo de una institución financiera)

Pedro Ortiz, gerente general de Fiducia S.A, comenta en una entrevista realizada por Revista Clave! que “contrario a la creencia común, el punto de equilibrio económico no significa cumplir un porcentaje de las ventas, sino más bien lograr la satisfacción o convergencia de los flujos requeridos para el proyecto”. (Revista Bienes Raices Clave, 2014)

Ortiz indica además que los ingresos del fideicomiso provienen principalmente del aporte del promotor y de los apalancamientos con las instituciones financieras. Y una tercera fuente proviene de las promesas de compra-venta. Es decir, “en términos de flujos de caja la resolución habla de cumplir con 100% de los costos” indica Ortiz.

3.3.1.2 Punto de equilibrio técnico.

El punto de equilibrio técnico de un proyecto inmobiliario se lo alcanza cuando el proyecto cuenta con todos los permisos municipales para poder iniciar la construcción como es el caso del registro de planos y la licencia de construcción.

3.3.1.3 Punto de equilibrio legal

El punto de equilibrio legal de un proyecto inmobiliario se lo alcanza cuando el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el proyecto inmobiliario es de propiedad del Fideicomiso Mercantil; es decir, que el inmueble se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del Fideicomiso.

3.3.2 Período de construcción

El período de construcción dependerá del tamaño del proyecto inmobiliario. Este período lo deberá establecer la gerencia de proyecto antes de que este empiece con su desarrollo.

Durante esta etapa se lleva a cabo el proyecto inmobiliario, esto es la construcción del inmueble, a partir de la transferencia del lote del terreno, si hasta entonces no se la había realizado. De hecho puede entenderse que, dado los costos y los efectos jurídicos del traspaso del inmueble a la fiduciaria, este se llevara a cabo como consecuencia de la terminación de la etapa preliminar. En esta etapa, el fiduciario celebra los contratos de construcción, firma las promesas de compra-venta con los adherentes. (Azuerro, 2005)

Dentro de esta etapa es importante la intervención de la gerencia de proyecto, la fiduciaria y el fiscalizador.

La función del fiscalizador durante el período de construcción es controlar que la obra se ejecute según los parámetros establecidos, es decir que cada trabajo se ejecute en el orden que correspondan, verificar que se cumpla el cronograma de obra y que en sí el proyecto inmobiliario cumpla las leyes, reglamentos y ordenanzas nacionales e internacionales.

Esta etapa de construcción del proyecto inmobiliario también se caracteriza por la rendición de cuentas, la cual se explicó en el capítulo 2. Decía que la rendición de cuentas se la deberá realizar para demostrar al constituyente y/o beneficiario el estado actual en el que se encuentra el fideicomiso, esta rendición de cuentas deberá ser respaldada por documentos y recibos y se la realizará en un período no superior a un año desde que fue constituido el fideicomiso, esta se la realizará mensualmente o de acuerdo al plazo establecido en el contrato.

3.3.3 Terminación de la construcción

Como su nombre lo indica, en esta etapa la construcción del proyecto inmobiliario habrá concluido. Es la liquidación total de los contratos, dentro de esta etapa se realiza la rendición de cuentas final.

La terminación de la construcción es una vez que proyecto inmobiliario se encuentre listo para ser habitado.

3.3.4 Terminación y liquidación del fideicomiso

El fideicomiso mercantil inmobiliario se habrá terminado y liquidado una vez se haya cumplido con la finalidad estipulada en el contrato de constitución del mismo.

Es importante señalar que la terminación del contrato se da cuando se ha devuelto la propiedad del inmueble a los constituyentes – beneficiarios o a los adherentes (si fuera el caso) o por último a los promitentes compradores.

De acuerdo a la resolución N° 006 CNV 006-2013 en el artículo 134.- Terminación del fideicomiso.- Son causas de terminación del fideicomiso, además de las previstas en el contrato de constitución, las siguientes:

- a) El cumplimiento de la finalidad establecida en el contrato;
- b) El cumplimiento de las condiciones;

- c) El cumplimiento o la falla de la condición resolutoria;
- d) El cumplimiento del plazo contractual;
- e) La imposibilidad absoluta de cumplir con la finalidad establecida en el acto constitutivo;
- f) La quiebra o disolución del fiduciario, siempre que no exista sustituto.

Para la realización de la tesis se ha modificado por confidencialidad los nombres de los fideicomisos y otros aspectos más. Por lo tanto a los fideicomisos mercantiles que se tratarán durante el desarrollo financiero de la tesis, se los denominará “Proyecto 1”, “Proyecto 2” y “Proyecto 3”. Estos proyectos inmobiliarios se han realizado en la ciudad de Quito, en la zona norte.

4 MODELO DE APLICACIÓN FINANCIERA A SER UTILIZADO EN UN FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO

Como se mencionó en el tercer capítulo, para el desarrollo del modelo de aplicación financiera se estudiaron tres proyectos inmobiliarios ubicados al centro-norte de la ciudad de Quito. De acuerdo a la información obtenida, se desarrolló el presente capítulo.

4.1 PROYECCIÓN DE VENTAS

Proyecto 1

Mediante datos reales proporcionados por Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, se reflejó la siguiente información de ventas del Proyecto 1, 2 y 3.

Este proyecto inmobiliario, ubicado en el centro-norte de la ciudad de Quito, contará con departamentos, locales comerciales, oficinas, parqueaderos y bodegas, con un total de inmuebles de 531 que pueden ser comercializados a través de ventas directas o a través de canjes.,

De acuerdo a lo conversado con el Ing. Daniel Lalama, Administrador de Fondos y Fideicomisos de Fideval, mencionó que existieron transacciones de “Canjes” de inmuebles. Es decir, se realiza un intercambio de un inmueble por algún servicio o bien que preste cierto proveedor para la construcción del edificio.

Al hablar de canjes, no existe como tal la entrada o salida de dinero; razón por la cual, esta figura es utilizada regularmente por ciertos constructores ya que permite obtener bienes o servicios sin la necesidad de egreso o salida de efectivo ya que se lo paga con un inmueble del mismo proyecto inmobiliario cuando éste esta finalizado.

El número de canjes que en este proyecto inmobiliario se detalla en la siguiente tabla:

Tabla N° 4: Detalle de Canjes Proyecto 1

NOMBRE	PRECIO	STATUS
DPTO TIPO K	101.925,00	CANJE CARPINTERIA
DPTO TIPO H	113.113,00	CANJE INST. ELECTRICAS
DPTO TIPO K	104.100,00	CANJE INST. SANITARIAS
DPTO TIPO F	124.736,00	CANJE ALUMINIO Y VIDRIO
DPTO TIPO L	82.445,00	CANJE SANITARIOS GRIFERIAS
DPTO TIPO K	9.500,00	CANJE INST. ELECTRICAS
DPTO TIPO L	9.500,00	CANJE INST. SANITARIAS
DPTO TIPO L	9.500,00	CANJE CARPINTERIA
DPTO TIPO H	9.500,00	CANJE ALUMINIO Y VIDRIO
DPTO TIPO F	9.500,00	CANJE SANITARIOS GRIFERIAS

TOTAL CANJES	573.819,00
---------------------	-------------------

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Como se puede observar en el gráfico, estos canjes se los realiza por distintos conceptos. En este proyecto se lo realiza por:

- Carpintería
- Instalaciones eléctricas.
- Instalaciones sanitarias.

- Por las instalaciones de aluminio y vidrio
- Griferías

En la tabla que se muestra a continuación, se detalla con exactitud los ingresos que se van a generar en el proyecto.

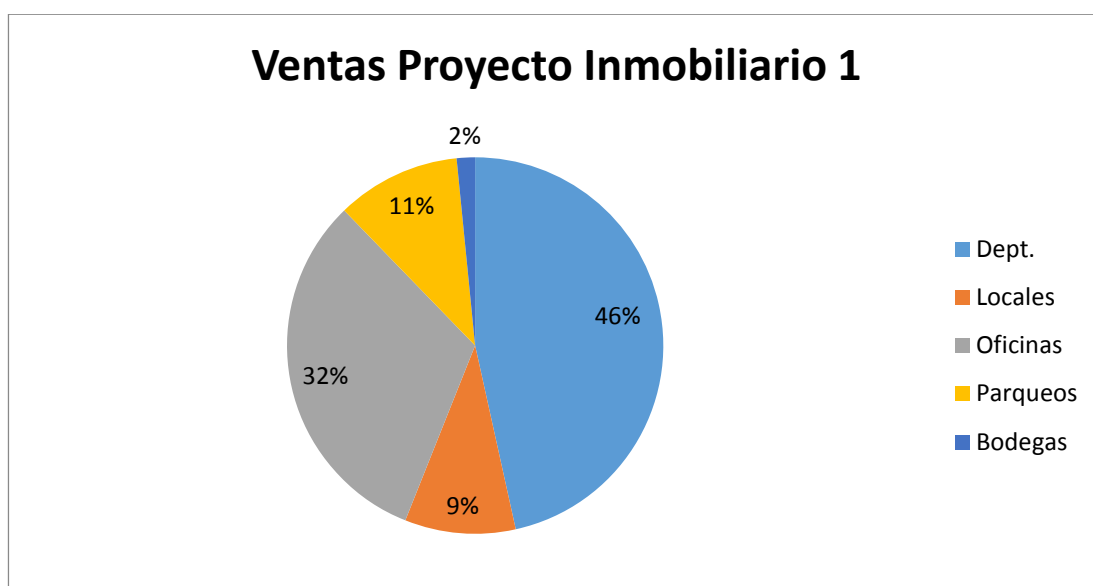
Tabla N° 5: Detalle de Ventas Proyecto 1

VENTAS		PROYECTO 1	
		Unidades	TOTAL
DEPARTAMENTO		102	9.224.423,64
LOCALES		16	1.881.068,27
OFICINAS		72	6.286.452,45
PARQUEADEROS		229	2.113.925,00
BODEGAS		112	313.684,00
		Total	19.819.553,36

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Mediante el gráfico que se presenta a continuación, se puede observar que 46% del total de las ventas del proyecto inmobiliario es destinado para la vivienda (departamentos), el 32% es destinado para oficinas, 11% destinado para parqueaderos, 9% destinado para locales comerciales y por último el 2% restante es por la venta de bodegas.

Gráfico N° 21: Ventas de Proyecto Inmobiliario 1

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Al ser un proyecto inmobiliario para vivienda, las unidades de los departamentos serán mayores que el resto de los inmuebles. El precio promedio de estos inmuebles es:

- Departamentos: \$90.435,53
- Locales comerciales: \$117.566,77
- Oficinas: \$9.231,11
- Parqueaderos: \$9.231,11
- Bodegas: \$2.800,75

Es decir, el Proyecto 1 genera ventas, incluyendo canjes, por \$19'819.553,36. La venta de estos inmuebles se los realiza a lo largo del proceso de la construcción del proyecto, es decir desde el mes 1 hasta el mes 25, el cual es el último mes de construcción para este proyecto inmobiliario.

Proyecto 2

El Proyecto 2 igualmente ubicado en la ciudad de Quito, en el centro-norte de la capital, es igualmente para vivienda. Cuenta con departamentos, locales comerciales, oficinas, parqueaderos y bodegas. Este Proyecto 2, se diferencia del primero en su tamaño de construcción. Este proyecto inmobiliario cuenta con un total de 89 inmuebles. Al igual que el proyecto 1, este también cuenta con la figura de canjes.

El número de canjes que en este proyecto inmobiliario se detalla en la siguiente tabla:

Tabla N° 6: Detalle de Canjes Proyecto 2

NOMBRE	PRECIO	STATUS
Departamento Tipo A D61-MART - Parqueadero P15-MART	92.767,50	CANJE
Departamento Tipo B D82-MART - Parqueadero P23-MART - Bodega B2-MART	93.366,00	CANJE
Departamento Tipo A D91-MART - Parqueadero P22-MART	93.366,00	CANJE
Departamento Tipo A1 D111-MART - Parqueadero P14-MART - Parqueadero P7-MART - Bodega B1-MART	93.964,50	CANJE
Departamento Tipo A1 D121-MART - Parqueadero P24-MART - Parqueadero P28-MART - Bodega B3-MART	93.964,50	CANJE
PARQUEO	9.270,00	CANJE
PARQUEO	9.270,00	CANJE
PARQUEO	9.270,00	CANJE
PARQUEO	9.270,00	CANJE
PARQUEO	9.270,00	CANJE

TOTAL CANJES

513.778,50

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

A diferencia del primer proyecto, en este se puede observar que los canjes también se los hace por parqueaderos y no sólo por departamentos. Es decir se puede dar un canje

con cualquier inmueble que tenga proyecto, siempre y cuando la negociación sea aprobada entre las partes, es decir el constructor y el vendedor de los bienes o servicios.

En la tabla que se muestra a continuación, se detalla los ingresos que generará el proyecto inmobiliario.

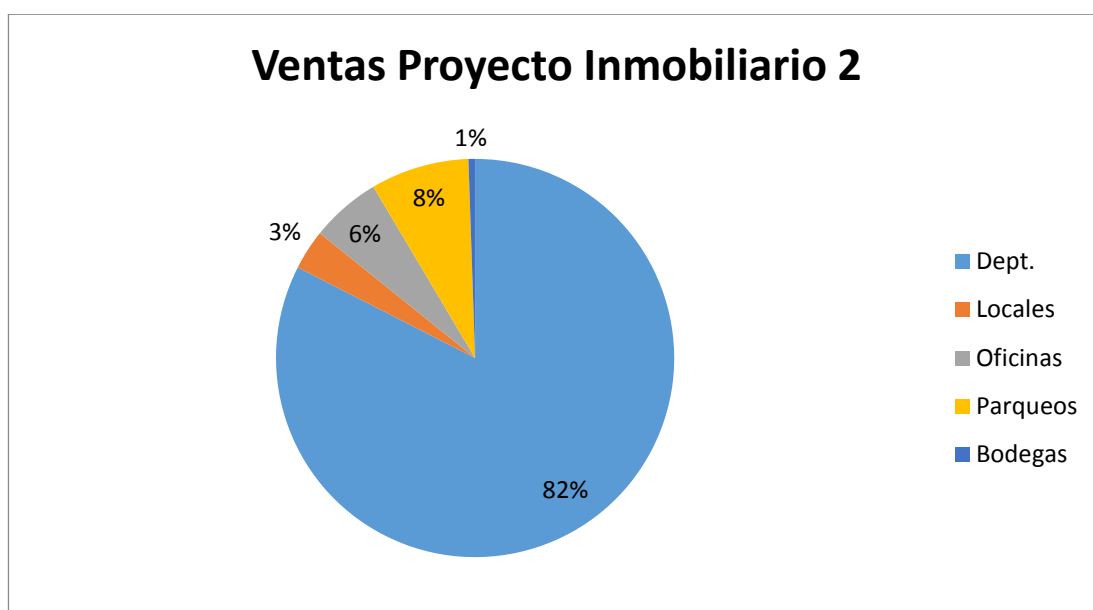
Tabla N° 7: Detalle de Ventas Proyecto 2

VENTAS	PROYECTO 2	
	Unidades	TOTAL
DEPARTAMENTO	35	4.103.647,68
LOCALES	1	162.900,00
OFICINAS	3	282.889,92
PARQUEADEROS	41	397.805,60
BODEGAS	9	26.300,00
	Total	4.973.543,20

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Mediante el gráfico que se presenta a continuación, se puede observar que 82% del total de las ventas del proyecto inmobiliario es destinado para la vivienda (departamentos), el 6% es destinado para oficinas, 8% destinado para parqueaderos, 3 % destinado para locales comerciales y por último el 1% restante es por la venta de bodegas.

Gráfico N° 22: Ventas de Proyecto Inmobiliario 2

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

El precio promedio de estos inmuebles es:

- Departamentos: \$117.247,08
- Locales comerciales: \$162.900
- Oficinas: \$94.296.64
- Parqueaderos: \$9.702.58
- Bodegas: \$2.922,22

Como se puede observar en la Tabla N° 7, el Proyecto 2 genera ventas, incluyendo canjes, por \$4'973.543,20 La venta de estos inmuebles se los realiza a lo largo de la construcción del proyecto, es decir desde el mes 1 hasta el mes 21, el cual es el último mes de construcción para este proyecto inmobiliario.

Proyecto 3

Por último, el Proyecto 3 ubicado en la ciudad de Quito, en la zona centro-norte. Como se mencionó en capítulos anteriores, esta zona es caracterizada por tener una gran actividad comercial y por la facilidad de moverse dentro de la ciudad.

Este proyecto inmobiliario cuenta también con la figura de canjes de sus inmuebles, los cuales se detallan en la siguiente tabla.

Tabla N° 8: Detalle de Canjes Proyecto 3

NOMBRE	PRECIO	STATUS
DPTO. 311 K1	117.351,90	CANJE
DPTO. 313 M	164.681,40	CANJE
DPTO. 404 D	113.530,20	CANJE
DPTO. 406 F	147.083,17	CANJE
PARQUEADERO No 29	9.830,00	CANJE
PARQUEADERO No 30	9.830,00	CANJE
PARQUEADERO No 31	9.830,00	CANJE
PARQUEADERO No 32	9.830,00	CANJE
PARQUEADERO No 33	9.830,00	CANJE

TOTAL CANJES

591.796,67

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Como se puede observar, esta figura de canjes se presenta en los 3 proyectos inmobiliarios que se estudiarán. Como se mencionó anteriormente, no existe como tal un flujo de efectivo, pero se lo considera como una venta.

A continuación se presenta la tabla de ingresos por ventas para el Proyecto 3.

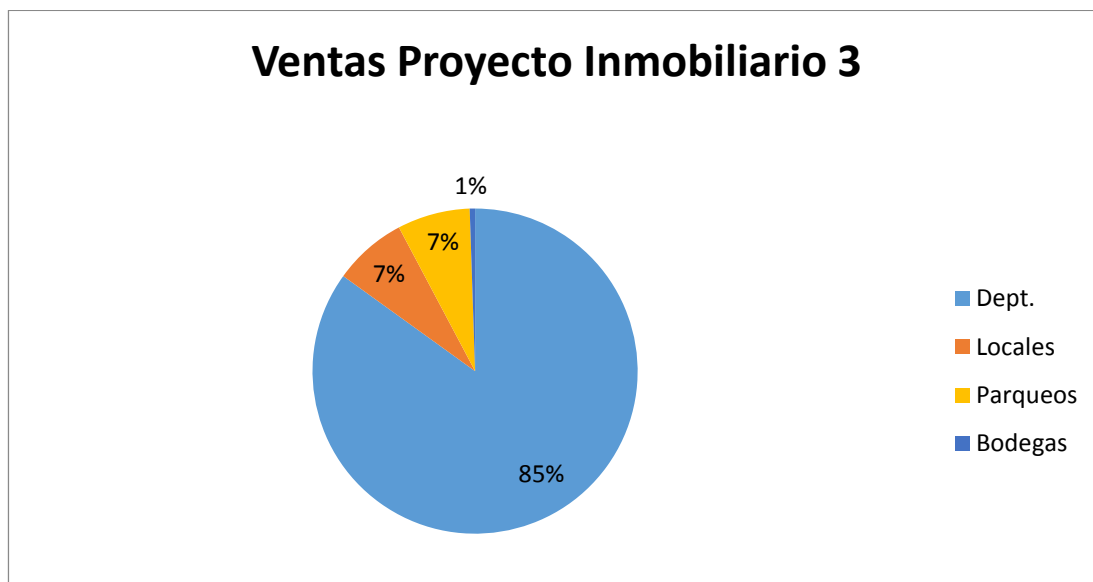
Tabla N° 9: Detalle de Ventas Proyecto 3

VENTAS	PROYECTO 3	
	Unidades	TOTAL
DEPARTAMENTO	117	18.034.713,52
LOCALES	4	1.554.494,00
OFICINAS	-	-
PARQUEADEROS	141	1.532.810,00
BODEGAS	31	110.980,00
	Total	21.232.997,52

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Mediante el gráfico que se presenta a continuación, se puede observar que 85% del total de las ventas del proyecto inmobiliario es destinado para la vivienda (departamentos), 7% destinado para parqueaderos, 7% destinado para locales comerciales y por último el 1% restante es por la venta de bodegas.

Gráfico N° 23: Ventas de Proyecto Inmobiliario 3

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Este proyecto cuenta igualmente con departamentos, locales comerciales, parqueaderos y bodegas

El precio promedio de estos inmuebles es:

- Departamentos: \$154.142,85
- Locales comerciales: \$388.623,50
- Parqueaderos: \$10.870,99
- Bodegas: \$3.580

Dentro del detalle de las ventas de este proyecto inmobiliario están incluidos los canjes. Como se puede observar en la Tabla N° 9, el Proyecto 3 tiene como ingreso en ventas por \$21'232.997,52. Al igual que los proyectos inmobiliarios anteriores, la venta de estos inmuebles se los realiza a lo largo de su construcción, es decir durante 22 meses. Tiempo de construcción del proyecto.

En las ventas de los tres proyectos inmobiliarios estudiados, se determinó que los clientes en el mes 1 cancelan el 10% del valor de su inmueble como entrada, el 30% durante la construcción del inmueble mediante pagos mensuales y el 60% restante por medio de un préstamo hipotecario. No aplica para todos los clientes, pero si para la mayoría. Es decir, en si un cliente compra cuando el proyecto inmobiliario está listo, dependerá de las políticas de venta de la constructora el pago inicial que el cliente debe realizar para adquirir un inmueble. Esta política de venta puede variar de una constructora a otra.

El flujo de ventas de cada proyecto se muestra en mayor detalle en el Anexo 1 desplegando cada una de sus ventas y el mes en el que la venta se realizó.

4.2 FLUJO DE CAJA PROYECTADO

Un flujo de caja proyectado demuestra las entradas y salidas de dinero de un proyecto en específico en un determinado período para la toma de decisiones. Las empresas realizan estos flujos de caja para saber si cuentan con los recursos económicos suficientes para cubrir sus gastos y de ser necesario analizar la contratación de una línea de crédito. “Los principales componentes de un flujo de efectivo son:

- “Una inversión inicial”
- ” Entradas de efectivo operativo”
- “Flujo de efectivo terminal.” (Gitman, 1998)

Mediante datos reales proporcionados por Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, se reflejó la siguiente información de la salida de dinero.

De acuerdo al estudio realizado de los tres proyectos inmobiliarios, se determinaron las ventas como entrada de dinero y los gastos como salida de dinero.

Proyecto 1

Como se explicó en el literal anterior, las ventas del proyecto inmobiliario 1 son de \$19'819.553,36. A continuación se detallará los gastos realizados para este proyecto inmobiliario.

- “Obras Preliminares” (\$44.999,03) como su nombre lo indica, estos gastos se los realiza antes de iniciar la construcción del proyecto. En la tabla que se muestra a continuación se detalla cada uno de estos gastos.

Tabla N° 10: Detalle de Obras Preliminares Proyecto 1

GASTOS DIRECTOS	PROYECTO 1
Cerramientos provisionales	7.262,59
Construcción de Oficinas	1.680,00
Derrocamiento edificaciones existentes y desalojo	-
Herramienta menor para todo el proyecto (palas, picos, barras, carretillas, baldes, radios, cascos, botas de caucho, cabo fortex, guantes gafas. etc)	20.000,00
Instalaciones provisionales agua potable	2.240,00
Instalaciones provisionales eléctricas	3.360,00
Instalaciones Bodegas e instalaciones provisionales para obreros	3.360,00
Reubicación de rótulo publicitario	1.000,00
Instalaciones provisionales telefónicas	1.344,00
Instalaciones de desagüe, aguas servidas, lluvias y nivel freático	2.240,00
Derrocamiento manual edificación existente	-
Escalera Metálica (acceso a subsuelos)	2.300,00
Varios Preliminares (0.5%)	212,43
Pozos de Abatimiento (incluye excavacion, tubería)	-
Proporcional Subsuelos	-
OBRAS PRELIMINARES (INCLUYE MATERIAL Y MANO DE OBRA)	44.999,03

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

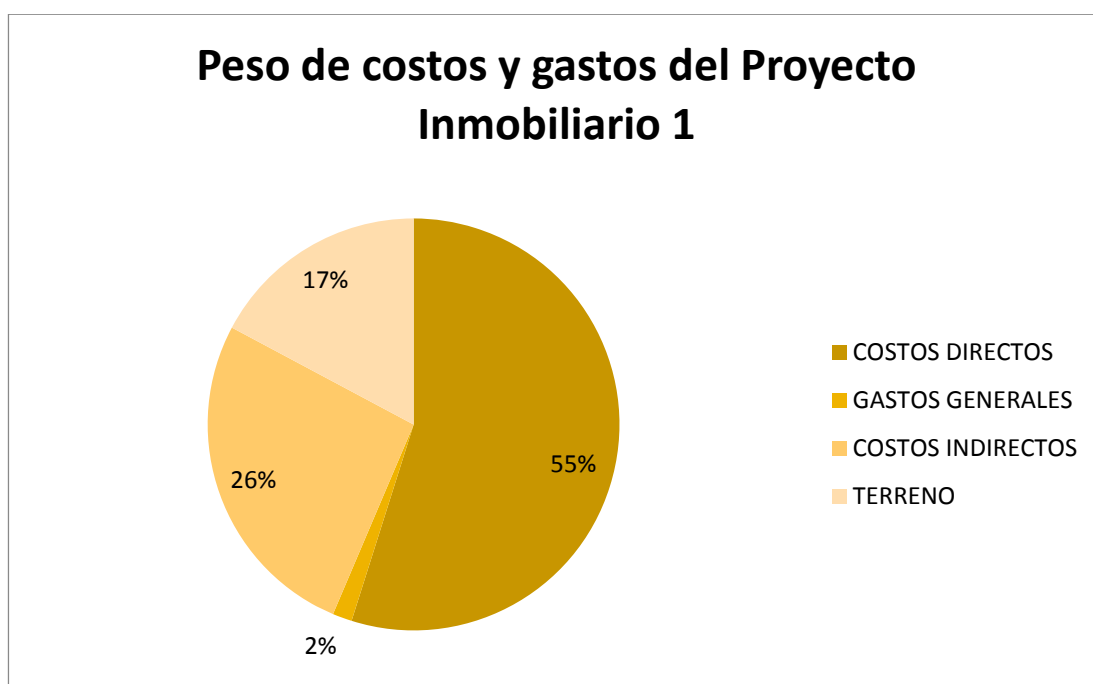
Tabla N° 11: Detalle de Gastos Totales Proyecto 1

CAPÍTULO	VALOR (USD)
PRELIMINARES	44.999,03
MOVIMIENTO DE TIERRAS	220.304,53
ESTRUCTURA	3.668.436,97
ALBAÑILERÍA BÁSICA	1.002.020,44
GYPSUM (CONTRATO)	342.443,34
CARPINTERÍA	840.351,47
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	521.294,99
INSTALACIONES SANITARIAS (CONTRATO)	427.927,37
SANITARIOS Y GRIFERÍAS	172.938,21
RECUBRIMIENTOS	299.255,29
EQUIPAMIENTO	790.619,96
CONTRATOS	1.096.723,49
DECORACIÓN HALL PRINCIPAL	156.000,00
ACABADOS DE OBRA EXTERIOR	87.643,51
ENTREGA	44.800,00
GASTOS GENERALES DE OBRA	271.259,68
ESTUDIOS	78.439,01
HONORARIOS	2.445.517,50
PUBLICIDAD Y VENTAS	1.225.792,16
TASAS E IMPUESTOS	226.256,62
PLUSVALÍAS	25.460,00
TERRENO	3.050.000,00

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Mediante el gráfico que se presenta a continuación, se puede observar que los costos directos representan el 55% del total del costo del proyecto inmobiliario seguido por los costos indirectos que representan el 26% del costo total del proyecto inmobiliario, mientras que el terreno representa el 17% del costo total del proyecto y por último con un 2% los gastos generales que incurre el proyecto inmobiliario para su construcción.

Gráfico N° 24: Peso de costos y gastos del proyecto Inmobiliario 1

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Estos desembolsos de dinero se los realizó a lo largo de la construcción, es decir durante 25 meses a medida de que la construcción avanzó. El total de estos gastos es por \$17'038.438,55.

En el Anexo 2, se detalla cada uno de estos desembolsos de dinero mes a mes con su respectivo porcentaje.

Para realizar el flujo de caja proyectado del Proyecto1, se tomó en cuenta el total de sus ingresos y gastos de cada mes. Y se definió que exista un valor remanente en caja o en bancos por \$10.000. Así mismo también se definió que todos los recursos que no se utilicen durante el mes se inviertan en productos de inversión (fondos de inversión y/o certificados de depósito a plazo) Y así mismo, se vio la necesidad de contratar una

línea de crédito para que ingresen los recursos de dicho crédito en los meses en los que se requiera flujo.

Durante los diez primeros meses del proyecto inmobiliario, el flujo de caja proyectado muestra que se pueden invertir los recursos que no se utilizaron, con un rendimiento anual de la inversión por 4,5%. Pero a partir del mes 11 hasta el mes 24 de construcción se vio la necesidad de contratar una línea de crédito para cubrir los gastos en los que se incurrieron. La cancelación de esta línea de crédito se la realizó en el 25 con su respectivo interés.

En el Anexo 3 se adjunta el flujo de caja del proyecto con el detalle del mismo.

Proyecto 2

Como se explicó en el literal anterior, las ventas del proyecto inmobiliario son de \$4'973.543,20. A continuación se detallará los gastos realizados para este segundo proyecto inmobiliario.

- “Obras Preliminares” (\$25.448,12)

En la tabla que se detalla a continuación, se detalla cada uno de estos gastos

Tabla N° 12: Detalle de Obras Preliminares Proyecto 2

GASTOS DIRECTOS	PROYECTO 2
Cerramientos provisionales	1.900,98
Construcción de Oficinas	2.688,00
Derrocamiento edificaciones existentes y desalojo	10.000,00
Herramienta menor para todo el proyecto (palas, picos, barras, carretillas, baldes, radios, cascos, botas de caucho, cabo fortex, guantes gafas. etc)	3.000,00
Instalaciones provisionales agua potable	1.200,00
Instalaciones provisionales eléctricas	1.200,00
Instalaciones Bodegas e instalaciones provisionales para obreros	1.540,00
Reubicación de rótulo publicitario	800,00
Instalaciones provisionales telefónicas	500,00
Instalaciones de desagüe, aguas servidas, lluvias y nivel freático	1.000,00
Derrocamiento manual edificación existente	-
Escalera Metálica (acceso a subsuelos)	1.500,00
Varios Preliminares (0.5%)	119,14
Pozos de Abatimiento (incluye excavacion, tubería)	-
Proporcional Subsuelos	-
OBRAS PRELIMINARES (INCLUYE MATERIAL Y MANO DE OBRA)	25.448,12

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

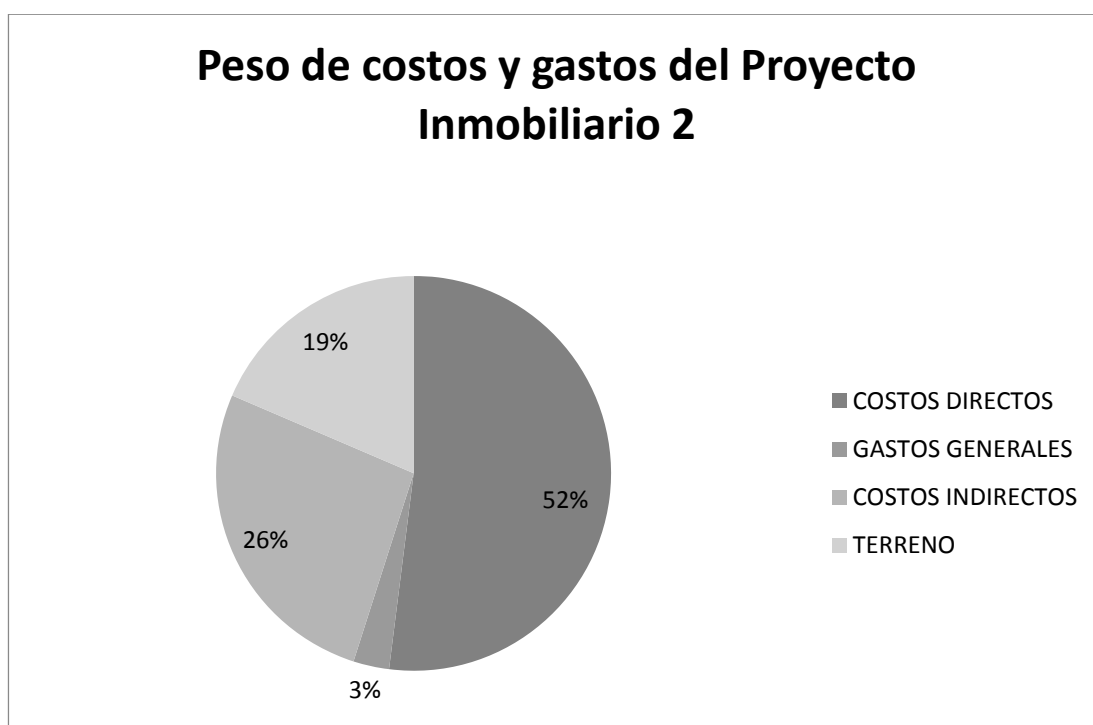
Tabla N° 13: Detalle de Gastos Totales Proyecto 2

CAPÍTULO	VALOR (USD)
PRELIMINARES	25.448,12
MOVIMIENTO DE TIERRAS	53.478,98
ESTRUCTURA	811.163,72
ALBAÑILERÍA BÁSICA	317.443,66
GYPSUM (CONTRATO)	78.501,67
CARPINTERÍA	233.407,79
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	133.523,08
INSTALACIONES SANITARIAS (CONTRATO)	86.204,46
SANITARIOS Y GRIFERÍAS	48.250,61
RECUBRIMIENTOS	69.575,43
EQUIPAMIENTO	173.183,02
CONTRATOS	187.647,39
DECORACIÓN HALL PRINCIPAL	13.360,00
ACABADOS DE OBRA EXTERIOR	33.394,47
ENTREGA Y SEGURIDAD INDUSTRIAL	31.969,40
GASTOS GENERALES DE OBRA	130.304,25
ESTUDIOS	26.349,06
HONORARIOS	578.558,80
PUBLICIDAD Y VENTAS	321.997,99
TASAS E IMPUESTOS	78.391,18
PLUSVALÍAS	25.460,00
TERRENO	820.000,00

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Mediante el gráfico que se presenta a continuación, se puede constatar que los costos directos representan el 52% del total del costo del proyecto inmobiliario seguido por los costos indirectos que representan el 26% del costo total del proyecto inmobiliario, mientras que el terreno representa el 19% del costo total del proyecto y por último con un 3% los gastos generales del total del costo del proyecto inmobiliario.

Gráfico N° 25: Peso de costos y gastos del proyecto Inmobiliario 2

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Estos gastos se los realizó a lo largo de la construcción, es decir durante 21 meses a medida de que la construcción avanzó. El total de estos gastos es por \$4'277.613,10.

En el Anexo 2, se detalla cada uno de estos desembolsos de dinero mes a mes con su respectivo porcentaje de gasto.

Para realizar el flujo de caja proyectado del Proyecto 2, se tomó en cuenta el total de sus ingresos, como entradas de dinero, y gastos, como salidas de dinero, de cada mes.

Y se definió que exista un valor remanente en caja o en bancos por \$10.000. Así mismo también se definió que todos los recursos que no se utilicen durante el mes se inviertan en productos de inversión (fondos de inversión y/o certificados de depósito a plazo) Y así mismo, se vio la necesidad de contratar una línea de crédito para que ingresen los recursos de dicho crédito en los meses en los que se requiera flujo.

Durante los seis primeros meses del proyecto inmobiliario, el flujo de caja proyectado muestra que se pueden invertir los recursos que no se utilizaron, con un rendimiento anual de la inversión por 4,5%. Pero a partir del mes 7 hasta el mes 18 de construcción se vio la necesidad de contratar una línea de crédito para cubrir los gastos en los que se incurrieron. El mismo que se cancela durante los últimos tres meses restantes de construcción con su interés respectivo.

En el Anexo 3 se adjunta el flujo de caja del proyecto con el detalle del mismo.

Proyecto 3

Como se explicó en el literal anterior, las ventas del proyecto inmobiliario son de \$21'232.997,52. A continuación se detallará los gastos realizados para este tercer proyecto inmobiliario.

- “Obras Preliminares” (\$25.448,12)

En la tabla que se detalla a continuación, se detalla cada uno de estos gastos.

Tabla N° 14: Detalle de Obras Preliminares Proyecto 3

GASTOS DIRECTOS	PROYECTO 3
Cerramientos provisionales	29,06
Construcción de Oficinas	280,00
Derrocamiento edificaciones existentes y desalojo	8.000,00
Herramienta menor para todo el proyecto (palas, picos, barras, carretillas, baldes, radios, cascos, botas de caucho, cabo fortex, guantes gafas. etc)	28.000,00
Instalaciones provisionales agua potable	2.500,00
Instalaciones provisionales eléctricas	25.000,00
Instalaciones Bodegas e instalaciones provisionales para obreros	72,80
Reubicación de rótulo publicitario	2.500,00
Instalaciones provisionales telefónicas	1.680,00
Instalaciones de desagüe, aguas servidas, lluvias y nivel freático	5.600,00
Derrocamiento manual edificación existente	3.000,00
Escalera Metálica (acceso a subsuelos)	500,00
Varios Preliminares (0.5%)	446,09
Pozos de Abatimiento (incluye excavacion, tubería)	5.500,00
Proporcional Subsuelos	89.218,56
OBRAS PRELIMINARES (INCLUYE MATERIAL Y MANO DE OBRA)	89.664,65

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

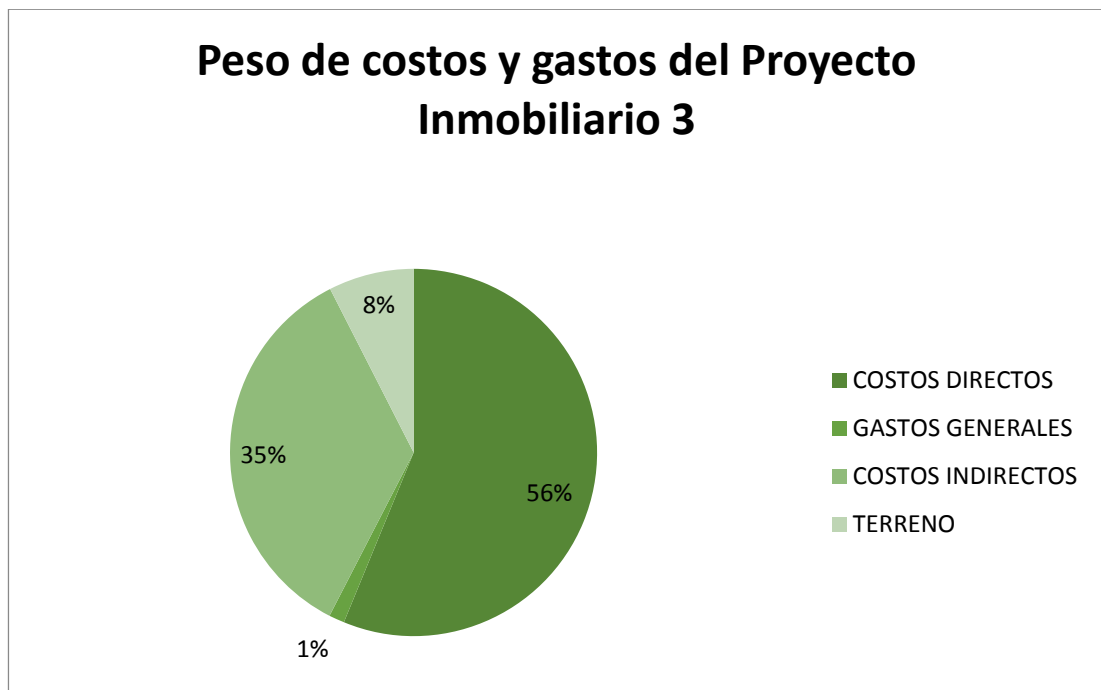
Tabla N° 15: Detalle de Gastos Totales Proyecto 3

CAPÍTULO	VALOR (USD)
PRELIMINARES	89.664,65
MOVIMIENTO DE TIERRAS	220.258,75
ESTRUCTURA	3.363.789,18
EQUIPOS DE ALQUILER (CONTRATO)	267.996,23
ALBAÑILERÍA BÁSICA	1.763.932,38
CARPINTERÍA	924.217,63
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	821.658,65
INSTALACIONES SANITARIAS (CONTRATO)	390.000,00
SANITARIOS Y GRIFERÍAS	252.826,24
RECUBRIMIENTOS	372.674,12
EQUIPAMIENTO	651.303,20
CONTRATOS	1.026.454,18
DECORACIÓN ÁREAS COMUNALES	313.201,28
EQUIPAMIENTO ÁREAS COMUNALES	117.600,00
ACABADOS DE OBRA EXTERIOR	60.494,16
ENTREGA	99.456,00
SEGURIDAD INDUSTRIAL	164.315,27
GASTOS GENERALES DE OBRA	261.787,80
ESTUDIOS	86.561,11
HONORARIOS	3.329.750,82
PUBLICIDAD Y VENTAS	950.506,28
TASAS E IMPUESTOS	340.314,21
PLUSVALIAS	181.280,00
FINANCIEROS	
TERRENO	1.457.200,48

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

A continuación se presenta un gráfico donde se puede observar que los costos directos representan el 56% del total del costo del proyecto inmobiliario seguido por los costos indirectos que representan el 35% del costo total del proyecto inmobiliario, mientras que el terreno representa el 8% del costo total del proyecto y por último los gastos generales que representan 1% del costo total del proyecto

Gráfico N° 26: Peso de costos y gastos del proyecto Inmobiliario 2

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Estos gastos se los realizó a lo largo de la construcción, es decir durante 21 meses a medida de que la construcción avanzó. El total de estos gastos es por \$17'507.242,61.

En el Anexo 2, se detalla cada uno de estos desembolsos de dinero mes a mes con su respectivo porcentaje de gasto.

Para realizar el flujo de caja proyectado del Proyecto 3, se tomó en cuenta el total de sus ingresos, como entradas de dinero, y gastos, como salidas de dinero, de cada mes. Y se definió que exista un valor remanente en caja o en bancos por \$10.000. A diferencia de los otros proyectos, en este no se puede invertir ya que no cuenta con los recursos suficientes por lo que se vio la necesidad de contratar una línea de crédito para que ingresen los recursos de dicho crédito en los meses de construcción del proyecto.

A partir del mes 1 hasta el mes 17 de construcción se vio la necesidad de contratar una línea de crédito para cubrir los gastos en los que se incurrieron. El mismo que se cancela en el mes 21 con los ingresos obtenidos de los meses 18, 19 y 20. Esta cancelación del préstamo se lo realiza con su respectivo interés.

En el Anexo 3 se adjunta el flujo de caja del proyecto con el detalle del mismo.

4.3 INVERSIÓN INICIAL

Antes de hablar de inversión inicial, es necesario definir de qué se trata. El Centro Europeo de Empresas e Innovación de Murcia (CEEIM), define a la inversión inicial como “La cuantía y la forma en que se estructura el capital para la puesta en marcha de la empresa” (Centro Europeo de Empresas e Innovación de Murcia, s.f.).

De acuerdo a lo conversado con el Ing. Daniel Lalama, Administrador de Fondos y Fideicomisos de Fideval, se indicó que la inversión inicial de los proyectos inmobiliarios estudiados, es el capital aportado por los accionistas, dentro de esta inversión inicial se encuentra el valor del terreno.

Proyecto 1

Inversión inicial fue de: \$3'632.387,84.

Proyecto 2

Inversión inicial fue de: \$920.000.

Proyecto 3

Inversión inicial fue de: \$3'760.365,34.

4.4 FINANCIAMIENTO

Como se pudo observar en el literal 4.2 los tres proyectos inmobiliarios necesitaron de una línea de crédito para llevar a cabo la construcción del mismo. A continuación se explicará la línea de crédito de cada proyecto inmobiliario.

Proyecto 1

En la tabla que se detalla a continuación, se muestra el financiamiento para este proyecto.

Tabla N° 16: Detalle de Financiamiento Proyecto 1

FINANCIAMIENTO	PROYECTO 1
MONTO PRÉSTAMO	6.473.319,90
TASA DE INTERÉS	8,92%
TIEMPO (AÑOS)	1,17
INTERÉS DEL PRÉSTAMO	673.656,82
COSTO PROYECTO	17.038.483,55
PESO DEL PRÉSTAMO	37,99%

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Este proyecto inmobiliario necesitó una línea de crédito por \$6'473.319,90. Este préstamo lo obtuvo mediante una institución financiera a través de un crédito para la construcción. Para este monto de crédito le corresponde una tasa de interés anual del 8,92%. Para un tiempo en años de 1,17, equivalente a los 14 meses que el proyecto inmobiliario necesita para que ingresen recursos de este crédito y poder cubrir sus gastos.

Los intereses generados por la obtención de esta línea de crédito son por \$673.656,82.

Como se puede observar en la Tabla N° 16, el peso del préstamo sobre el proyecto corresponde al 37,99%. Es decir, es de gran importancia esta línea de crédito para continuar con la construcción del proyecto.

En el Anexo 3 se muestra mes a mes el financiamiento de este proyecto inmobiliario a través de esta línea de crédito.

Proyecto 2

En la tabla que se detalla a continuación, se muestra el financiamiento para este proyecto.

Tabla N° 17: Detalle de Financiamiento Proyecto 2

FINANCIAMIENTO	PROYECTO 2
MONTO PRÉSTAMO	1.358.273,47
TASA DE INTERÉS	8,92%
TIEMPO (AÑOS)	1
INTERÉS DEL PRÉSTAMO	141.044,64
COSTO PROYECTO	4.277.613,08
PESO DEL PRÉSTAMO	31,75%

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

El Proyecto 2 necesitó una línea de crédito por \$1'358.273,47. Este préstamo lo obtuvo mediante una institución financiera a través de un crédito para la construcción. Para este monto de crédito le corresponde una tasa de interés anual del 8,92%. Para un tiempo de 12 meses que el proyecto inmobiliario necesita para que ingresen recursos de este crédito y poder cubrir sus gastos.

Los intereses generados por la obtención de esta línea de crédito son por \$141.044,64.

Como se puede observar en la Tabla N° 17, el peso del préstamo sobre el proyecto corresponde al 31,75%. Al igual que el Proyecto 1, es de gran importancia esta línea de crédito para continuar con la construcción del proyecto.

En el Anexo 3 se muestra mes a mes el financiamiento de este proyecto inmobiliario a través de esta línea de crédito.

Proyecto 3

En la tabla que se detalla a continuación, se muestra el financiamiento para este proyecto.

Tabla N° 18: Detalle de Financiamiento Proyecto 2

FINANCIAMIENTO	PROYECTO 3
MONTO PRÉSTAMO	11.732.225,40
TASA DE INTERÉS	8,92%
TIEMPO (AÑOS)	1,42
INTERÉS DEL PRÉSTAMO	1.884.706,59
COSTO PROYECTO	17.507.242,61
PESO DEL PRÉSTAMO	67,01%

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

El Proyecto 3 necesitó una línea de crédito por \$11'732.225,40. Este préstamo lo obtuvo mediante una institución financiera a través de un crédito para la construcción. Para este monto de crédito le corresponde una tasa de interés anual del 8,92%. Para un tiempo en años de 1,42, equivalente a los 17 meses que el proyecto inmobiliario necesita para que ingresen recursos de este crédito y poder cubrir sus gastos.

Los intereses generados por la obtención de esta línea de crédito son por \$1'884.706,59

Como se puede observar en la Tabla N° 18, el peso del préstamo sobre el proyecto corresponde al 67,01%. A diferencia de los dos proyectos anteriores, para este tercer

proyecto es mayor importancia esta línea de crédito para continuar con la construcción del proyecto.

4.5 PROYECCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS

Mediante esta proyección de Ingresos y Gastos de los proyectos estudiados, se puede determinar en qué mes existió un mayor ingreso o gasto y de esta manera determinar la utilidad del proyecto estudiado.

Proyecto 1

Los ingresos de este proyecto corresponden a lo siguiente:

- Ventas: \$19'819.553,36 (como se indicó en incisos anteriores)
- Rendimiento de la inversión: durante la construcción de este proyecto inmobiliario, se puede invertir los recursos que no se van a utilizar durante diez meses en un fondo de inversión, con un total de inversión por \$16'282.155,99, la misma que tiene un rendimiento de \$60.351,52. Esta información se encuentra desplegada en el Anexo 3.

Es decir, el Proyecto 1 tiene un total de ingresos por \$19'879.904,88.

Así mismo, los gastos de este proyecto inmobiliario corresponden a los siguientes rubros:

- Costos directos: \$9'715.758,59
- Gastos Generales: \$271.259,68
- Costos Indirectos: 4'675.122,11
- Terreno: 3'050.000

Es decir:

- El costo total: \$17'712.140,38.
- Total de Ingresos: \$19'879.904,88.
- Utilidad: **\$2'167.764,50**

Al determinar la utilidad de este proyecto inmobiliario, se puede determinar el rendimiento de este proyecto que es el 10,94%.

Cada uno de estos ingresos y gastos proyectados se encuentran a detalle mes a mes en el Anexo 3.

Proyecto 2

Los ingresos de este proyecto corresponden a lo siguiente:

- Ventas: \$4'973.543,20 (como se indicó en incisos anteriores).
- Rendimiento de la inversión: durante la construcción de este proyecto inmobiliario, se puede invertir los recursos que no se van a utilizar durante seis

meses en un fondo de inversión, con un total de inversión por \$2'265.174 la misma que tiene un rendimiento de \$8.382,14. Esta información se encuentra desplegada en el Anexo 3.

Es decir, el Proyecto 2 tiene un total de ingresos por \$4'981.925,34.

Así mismo, los gastos de este proyecto inmobiliario corresponden a los siguientes rubros:

- Costos directos: \$2'296.551,80
- Gastos Generales: \$130.304,25
- Costos Indirectos: 1'171.801,67
- Terreno: 820.000

Es decir:

- El costo total: \$4'418.657,72 .
- Total de Ingresos: \$4'981.925,34.
- Utilidad: **\$563.267,62**

Al determinar la utilidad de este proyecto inmobiliario, se puede determinar el rendimiento de este proyecto que es el 11,33%.

Cada uno de estos ingresos y gastos proyectados se encuentran a detalle mes a mes en el Anexo 3.

Proyecto 3

Los ingresos de este proyecto corresponden a lo siguiente:

- Ventas: \$21'232.997,50 (como se indicó en incisos anteriores)

Es decir, el Proyecto 3 tiene un total de ingresos por \$21'232.997,50

Así mismo, los gastos de este proyecto inmobiliario corresponden a los siguientes rubros:

- Costos directos: \$10'899.841,90
- Gastos Generales: \$261.787,80
- Costos Indirectos: 6'773.119,01
- Terreno: 1'457.200,48

Es decir:

- El costo total: \$19'391.949,19 .
- Total de Ingresos: \$21'232.997,50.
- Utilidad: **\$1'841.048,32**

Al determinar la utilidad de este proyecto inmobiliario, se puede determinar el rendimiento de este proyecto que es el 8,67%

Cada uno de estos ingresos y gastos proyectados se encuentran a detalle mes a mes en el Anexo 3.

4.6 PUNTO DE EQUILIBRIO

Como se mencionó en capítulos anteriores y de acuerdo al Ing. Daniel Lalama, el punto de equilibrio financiero es cuando se cuente con la proyección de los flujos de dineros y recursos al Fideicomiso Mercantil que sirvan para cubrir todos los costos fijos, incluidos los costos de las obras comunales, así como los costos variables correspondientes a los inmuebles determinados en los contratos celebrados con los promitentes compradores. Los recursos para financiar cada etapa del proyecto inmobiliario podrán provenir de una cualquiera o una combinación de las siguientes fuentes de financiamiento, los mismos que necesariamente deberán ingresar al Fideicomiso Mercantil: Los aportes realizados por parte del constituyente, línea de crédito otorgada a favor del fideicomiso mediante una institución financiera y El monto de los recursos que puedan ser entregados por terceras personas en préstamos en dinero o en especie. Durante la realización de este inciso, se determinó que el Punto de Equilibrio para cada proyecto inmobiliario estudiado sea cuando la utilidad obtenida es cero. Es decir, determinar el número de ventas que se necesita para que los ingresos (tomando en cuenta el rendimiento de la inversión) sean igual al costo total del proyecto.

Proyecto 1

De acuerdo a la tabla que se presenta a continuación, este proyecto inmobiliario necesita llegar a la venta de 414 inmuebles con un total de \$15'439.788,59 y que la inversión sea por \$60.351,52 y que la misma tenga un rendimiento de \$38.334,39.

Tabla N° 19: Detalle de Ventas Punto de Equilibrio Proyecto 1

PROYECCIÓN DE INGRESOS	PROYECTO 1	
	Unidades	USD
Dept.	79	7.185.991,95
Locales	12	1.465.386,02
Oficinas	56	4.897.259,54
Parqueos	178	1.646.785,60
Bodegas	87	244.365,48
	Total	15.439.788,59

Total inmuebles**414****Rendimiento de la inversión****38.334,39****TOTAL INGRESOS****15.478.122,98****Fuente:** Investigación Realizada**Elaborado por:** Gabriela Hidalgo R

Mientras que sus costos sean, de acuerdo a la tabla que se muestra a continuación:

Tabla N° 20: Detalle de Costos Totales Proyecto 1

COSTO TOTAL PROYECTO	
COSTOS DIRECTOS	7.568.750,71
GASTOS GENERALES	271.259,68
COSTOS INDIRECTOS	4.588.112,59
TERRENO	3.050.000,00
COSTO TOTAL DEL PROYECTO	15.478.122,98

UTILIDAD**-****Fuente:** Investigación Realizada**Elaborado por:** Gabriela Hidalgo R

De esta manera se obtiene el punto de equilibrio para este proyecto inmobiliario, así como se detalla en el Anexo 4.

Proyecto 2

De acuerdo a la tabla que se presenta a continuación, este proyecto inmobiliario necesita llegar a la venta de 72 inmuebles con un total de \$3'918.179,10 y que la inversión sea por \$915.769,78 y que la misma tenga un rendimiento de \$3.434,14.

Tabla N° 21: Detalle de Ventas Punto de Equilibrio Proyecto 2

PROYECCIÓN DE INGRESOS	PROYECTO 2	
	Unidades	TOTAL
Dept.	28	3.232.871,60
Locales	1	128.333,33
Oficinas	2	222.861,92
Parqueos	32	313.392,99
Bodegas	8	20.719,26
	Total	3.918.179,10

Total inmuebles 72

Rendimiento de la inversión 3.434,14

TOTAL INGRESOS 3.921.613,24

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Mientras que sus costos sean, de acuerdo a la tabla que se muestra a continuación:

Tabla N° 22: Detalle de Costos Totales Proyecto 2

COSTO TOTAL PROYECTO	
COSTOS DIRECTOS	1.814.163,58
GASTOS GENERALES	130.304,25
COSTOS INDIRECTOS	1.157.145,41
TERRENO	820.000,00
COSTO TOTAL DEL PROYECTO	3.921.613,24

UTILIDAD

-

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

De esta manera se obtiene el punto de equilibrio para este proyecto inmobiliario, así como se detalla en el Anexo 4.

Proyecto 3

De acuerdo a la tabla que se presenta a continuación, este proyecto inmobiliario necesita llegar a la venta de 225 inmuebles con un total de \$16'271.264,89.

Tabla N° 23: Detalle de Ventas Punto de Equilibrio Proyecto 3

PROYECCIÓN DE INGRESOS		PROYECTO 3	
	Unidades	TOTAL	
Dept.	90	13.820.356,77	
Locales	3	1.191.239,42	
Oficinas	0	-	
Parqueos	108	1.174.622,54	
Bodegas	24	85.046,16	
	Total	16.271.264,89	

Total inmuebles	225
Rendimiento de la inversión	-
TOTAL INGRESOS	16.271.264,89

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Mientras que sus costos sean, de acuerdo a la tabla que se muestra a continuación:

Tabla N° 24: Detalle de Costos Totales Proyecto 3

COSTO TOTAL PROYECTO	
COSTOS DIRECTOS	8.193.094,39
GASTOS GENERALES	261.787,80
COSTOS INDIRECTOS	6.359.182,22
TERRENO	1.457.200,48
COSTO TOTAL DEL PROYECTO	16.271.264,89

UTILIDAD**-****Fuente:** Investigación Realizada**Elaborado por:** Gabriela Hidalgo R

De esta manera se obtiene el punto de equilibrio para este proyecto inmobiliario, así como se detalla en el Anexo 4.

4.7 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Este análisis de sensibilidad permite al proyecto inmobiliario estudiado establecer escenarios y determinar la utilidad para el mismo. La variable independiente para este estudio es el número de departamentos de cada proyecto inmobiliario.

Proyecto 1**Tabla N° 25: Análisis de Sensibilidad - Proyecto 1 – Escenario 1**

PROYECCIÓN DE INGRESOS	PROYECTO 1		
	Unidades	Precio Unitario Inmueble	USD
Departamento	102	90.435,53	9.224.423,64
Locales	16	117.566,77	1.881.068,27
Oficinas	72	87.311,84	6.286.452,45
Parqueos	229	9.231,11	2.113.925,00
Bodegas	112	2.800,75	313.684,00
	Total		19.819.553,36

Total inmuebles

531

Fuente: Investigación Realizada**Elaborado por:** Gabriela Hidalgo R

Como se puede observar en la Tabla N° 25, al vender 102 departamentos con un precio promedio de \$90.435,53. Se obtiene una utilidad de \$2'213.551,07.

En la tabla que se presenta a continuación se observa que con este número de ventas la deuda financiera es por \$6'012.482,21.

**Tabla N° 26: Deuda Financiera con análisis de Sensibilidad- Proyecto 1 -
Escenario 1**

	PROYECTO 1
D.- Deuda Financiera	6.012.482,21
E.- Capital Aportado por los accionistas	3.632.387,84
KD.- Coste de la Deuda Financiera	8,92%
T.- Impuesto y participación pagado sobre las ganancias	22,00%
KE.- Rentabilidad exigida por los accionistas	12,29%

Fuente: Investigación Realizada**Elaborado por:** Gabriela Hidalgo R

El rendimiento esperado (12,29%) es independiente del número de ventas. Este rendimiento depende la de la Tasa Pasiva, Inflación, Tasa Activa y Riesgo País, datos que se obtuvieron del Banco Central del Ecuador.

Tasa Pasiva: 4,98%

Inflación: 4,15%

Tasa Activa: 7,86%

Riesgo País: 3,16%

RENDIMIENTO ESPERADO 12,29%

El % de participación de los accionistas es de 37,66%, mientras que el del préstamo es por 62,34%. El costo Promedio Ponderado de Capital es de 10,19%. Como se muestra en la tabla siguiente.

Tabla N° 27: Costo Promedio Ponderado Proyecto 1-Escenario 1

PROYECTO 1		RENTABILIDAD ESPERADA	% DE PARTICIPACIÓN	WACC (CPPC)
K= Aporte del Constituyente	3.632.387,84	12,29%	37,66%	4,63%
D= Préstamo	6.012.482,38	8,92%	62,34%	5,56%
	9.644.870,22		WACC	10,19%

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Con la venta de 80 departamentos con un precio promedio de \$80.000. Se obtiene una pérdida de (821.342,19).

Tabla N° 28: Análisis de Sensibilidad - Proyecto 1 – Escenario 2

PROYECCIÓN DE INGRESOS	PROYECTO 1		
	Unidades	Precio Unitario Inmueble	USD
Departamento	80	80.000,00	6.400.000,00
Locales	13	117.566,77	1.475.347,66
Oficinas	56	87.311,84	4.930.550,94
Parqueos	180	9.231,11	1.657.980,39
Bodegas	88	2.800,75	246.026,67
	Total		14.709.905,66

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Como se puede observar en la Tabla N° 29, al vender 80 departamentos con un precio promedio de \$80.000. Se obtiene una pérdida de \$821.342,19. Esta información se encuentra desplegada en el Anexo 5.

En la tabla que se presenta a continuación se observa que con este número de ventas la deuda financiera es por \$5'984.498,74.

Tabla N° 29: Deuda Financiera con análisis de Sensibilidad - Proyecto 1 - Escenario 2

	PROYECTO 1
D.-Deuda Financiera	5.984.498,74
E.-Capital Aportado por los accionistas	3.632.387,84
KD.- Coste de la Deuda Financiera	8,92%
T.- Impuesto y participación pagado sobre las ganancias	22,00%
KE.- Rentabilidad exigida por los accionistas	12,29%

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

El % de participación de los accionistas es de 37,77%, mientras que el del préstamo es por 62,23%. El costo Promedio Ponderado de Capital es de 10,19%. Como se muestra en el tabla siguiente.

Tabla N° 30: Costo Promedio Ponderado Proyecto 1 - Escenario 2

PROYECTO 1		RENTABILIDAD ESPERADA	% DE PARTICIPACIÓN	WACC (CPPC)
K= Aporte del Constituyente	3.632.387,84	12,29%	37,77%	4,64%
D= Préstamo	5.984.498,74	8,92%	62,23%	5,55%
	9.616.886,58		WACC	10,19%

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Proyecto 2

Tabla N° 31: Análisis de Sensibilidad - Proyecto 2 – Escenario 1

PROYECCIÓN DE INGRESOS	PROYECTO 2		
	Unidades	Precio Unitario Inmueble	TOTAL
Departamento	36	113.990,21	4.103.647,68
Locales	1	162.900,00	162.900,00
Oficinas	3	94.296,64	282.889,92
Parqueos	41	9.702,58	397.805,60
Bodegas	10	2.630,00	26.300,00
	Total		4.973.543,20

Total inmuebles

91

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Como se puede observar en la Tabla N° 32, al vender 36 departamentos con un precio promedio de \$113.990,21. Se obtiene una utilidad de \$569.484,54.

En la tabla que se presenta a continuación se observa que con este número de ventas la deuda financiera es por \$1'438.263,89.

Tabla N° 32: Deuda Financiera con análisis de Sensibilidad - Proyecto 2 - Escenario 1

	PROYECTO 2
D.-Deuda Financiera	1.438.263,89
E.-Capital Aportado por los accionistas	920.000,00
KD.- Coste de la Deuda Financiera	8,92%
T.- Impuesto y participación pagado sobre las ganancias	22,00%
KE.- Rentabilidad exigida por los accionistas	12,29%

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

El rendimiento esperado (12,29%) es independiente del número de ventas. Este rendimiento depende la de la Tasa Pasiva, Inflación, Tasa Activa y Riesgo País, datos que se obtuvieron del Banco Central del Ecuador.

Tasa Pasiva: 4,98%

Inflación: 4,15%

Tasa Activa: 7,86%

Riesgo País: 3,16%

RENDIMIENTO ESPERADO 12,29%

El % de participación de los accionistas es de 39,01%, mientras que el del préstamo es por 60,99%. El costo Promedio Ponderado de Capital es de 10,23%. Como se muestra en la tabla siguiente.

Tabla N° 33: Costo Promedio Ponderado Proyecto 2-Escenario 1

PROYECTO 2		RENTABILIDAD ESPERADA	% DE PARTICIPACIÓN	WACC (CPPC)
K= Aporte del Constituyente	920.000,00	12,29%	39,01%	4,79%
D= Préstamo	1.438.263,89	8,92%	60,99%	5,44%
	2.358.263,89		WACC	10,23%

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Tabla N° 34: Análisis de Sensibilidad - Proyecto 2 – Escenario 2

PROYECCIÓN DE INGRESOS	PROYECTO 2		
	Unidades	Precio Unitario Inmueble	TOTAL
Departamento	26	100.000,00	2.600.000,00
Locales	1	162.900,00	117.650,00
Oficinas	2	94.296,64	204.309,39
Parqueos	30	9.702,58	287.304,04
Bodegas	7	2.630,00	18.994,44
	Total		3.228.257,88

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Como se puede observar en Tabla N° 36, al vender 26 departamentos con un precio promedio de \$100.000. Se obtiene una pérdida de (\$556.029,83) Esta información se encuentra desplegada en el Anexo 5.

En la tabla que se presenta a continuación se observa que con este número de ventas la deuda financiera es por \$1'531.220,35.

**Tabla N° 35: Deuda Financiera con análisis de Sensibilidad - Proyecto 2 -
Escenario 2**

	PROYECTO 2
D.-Deuda Financiera	1.531.220,35
E.-Capital Aportado por los accionistas	920.000,00
KD.- Coste de la Deuda Financiera	8,92%
T.- Impuesto y participación pagado sobre las ganancias	22,00%
KE.- Rentabilidad exigida por los accionistas	12,29%

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

El rendimiento esperado (12,29%) es independiente del número de ventas. Este rendimiento depende la de la Tasa Pasiva, Inflación, Tasa Activa y Riesgo País, datos que se obtuvieron del Banco Central del Ecuador.

Tasa Pasiva: 4,98%

Inflación: 4,15%

Tasa Activa: 7,86%

Riesgo País: 3,16%

RENDIMIENTO ESPERADO 12,29%

El % de participación de los accionistas es de 37,53%, mientras que el del préstamo es por 62,47%. El costo Promedio Ponderado de Capital es de 10,18%. Como se muestra en la tabla siguiente:

Tabla N° 36: Costo Promedio Ponderado Proyecto 2-Escenario 2

PROYECTO 2		RENTABILIDAD ESPERADA	% DE PARTICIPACIÓN	WACC (CPPC)
K= Aporte del Constituyente	920.000,00	12,29%	37,53%	4,61%
D= Préstamo	1.531.220,35	8,92%	62,47%	5,57%
	2.451.220,35		WACC	10,18%

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Proyecto 3

Tabla N° 37: Análisis de Sensibilidad - Proyecto 3 – Escenario 1

PROYECCIÓN DE INGRESOS	PROYECTO 3		
	Unidades	Precio Unitario Inmueble	TOTAL
Departamento	117	154.142,85	18.034.713,52
Locales	4	388.623,50	1.554.494,00
Oficinas	0		-
Parqueos	141	10.870,99	1.532.810,00
Bodegas	31	3.580,00	110.980,00
	Total		21.232.997,52

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Como se puede observar en la Tabla N° 40, al vender 117 departamentos con un precio promedio de \$154.142,85. Se obtiene una utilidad de \$2'340.214,20.

En la tabla que se presenta a continuación se observa que con este número de ventas la deuda financiera es por \$10'322.851,12.

**Tabla N° 38: Deuda Financiera con análisis de Sensibilidad - Proyecto 3 -
Escenario 1**

	PROYECTO 3
D.- Deuda Financiera	10.322.851,12
E.- Capital Aportado por los accionistas	3.760.365,34
KD.- Coste de la Deuda Financiera	8,92%
T.- Impuesto y participación pagado sobre las ganancias	22,00%
KE.- Rentabilidad exigida por los accionistas	12,29%

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R.

El rendimiento esperado (12,29%) es independiente del número de ventas. Este rendimiento depende la de la Tasa Pasiva, Inflación, Tasa Activa y Riesgo País, datos que se obtuvieron del Banco Central del Ecuador.

Tasa Pasiva: 4,98%

Inflación: 4,15%

Tasa Activa: 7,86%

Riesgo País: 3,16%

RENDIMIENTO ESPERADO 12,29%

El % de participación de los accionistas es de 26,70%, mientras que el del préstamo es por 73,30%. El costo Promedio Ponderado de Capital es de 9,82%. Como se muestra en la tabla siguiente.

Tabla N° 39: Costo Promedio Ponderado Proyecto 3 - Escenario 1

PROYECTO 3		RENTABILIDAD ESPERADA	% DE PARTICIPACIÓN	WACC (CPPC)
K= Aporte del Constituyente	3.760.365,34	12,29%	26,70%	3,28%
D= Préstamo	10.322.851,12	8,92%	73,30%	6,54%
	14.083.216,46		WACC	9,82%

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Tabla N° 40: Análisis de Sensibilidad - Proyecto 3 – Escenario 2

PROYECCIÓN DE INGRESOS	PROYECTO 3		
	Unidades	Precio Unitario Inmueble	TOTAL
Departamento	100	120.000,00	12.000.000,00
Locales	3	388.623,50	1.328.627,35
Oficinas	0		-
Parqueos	121	10.870,99	1.310.094,02
Bodegas	26	3.580,00	94.854,70
	Total		14.733.576,07

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

Como se puede observar en la Tabla N° 44, al vender 100 departamentos con un precio promedio de \$120.000. Se obtiene una pérdida de (\$2'721.892,09). Esta información se encuentra desplegada en el Anexo 5.

En la tabla que se presenta a continuación se observa que con este número de ventas la deuda financiera es por \$11'476.727,39.

**Tabla N° 41: Deuda Financiera con análisis de Sensibilidad - Proyecto 3 -
Escenario 2**

	PROYECTO 3
D.- Deuda Financiera	11.476.727,39
E.- Capital Aportado por los accionistas	3.760.365,34
KD.- Coste de la Deuda Financiera	8,92%
T.- Impuesto y participación pagado sobre las ganancias	22,00%
KE.- Rentabilidad exigida por los accionistas	12,29%

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

El rendimiento esperado (12,29%) es independiente del número de ventas. Este rendimiento depende la de la Tasa Pasiva, Inflación, Tasa Activa y Riesgo País, datos que se obtuvieron del Banco Central del Ecuador.

Tasa Pasiva: 4,98%

Inflación: 4,15%

Tasa Activa: 7,86%

Riesgo País: 3,16%

RENDIMIENTO ESPERADO 12,29%

El % de participación de los accionistas es de 24,68%, mientras que el del préstamo es por 75,33%. El costo Promedio Ponderado de Capital es de 9,75%. Como se muestra en la tabla siguiente.

Tabla N° 42: Costo Promedio Ponderado Proyecto 3-Escenario 2

PROYECTO 3		RENTABILIDAD ESPERADA	% DE PARTICIPACIÓN	WACC (CPPC)
K= Aporte del Constituyente	3.760.365,34	12,29%	24,68%	3,03%
D= Préstamo	11.476.727,39	8,92%	75,32%	6,72%
	15.237.092,73		WACC	9,75%

Fuente: Investigación Realizada

Elaborado por: Gabriela Hidalgo R

5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- El sector de la construcción en la ciudad de Quito, ha tenido un notable desarrollo en los 3 últimos años ya que la oferta de proyectos inmobiliarios ha gozado de un crecimiento constante de manera competitiva, generando empleo y oportunidades de desarrollo para los constructores, proveedores de materiales para la construcción, comercializadores, fiduciarias y demás profesionales vinculados a la construcción.
- El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social -BIESS- tiene una importante participación en el sector inmobiliario, convirtiéndose en la institución financiera con la tasa más baja del mercado para los créditos hipotecarios de bienes inmuebles nuevos y usados, incrementando de esta manera la oferta y demanda de proyectos inmobiliarios.
- Conforme lo estipula la Ley de Mercado de Valores, los fideicomisos mercantiles deberán constituirse por escritura pública; es decir, suscribirse ante un notario público y serán considerados como una sociedad que es administrada a través de una fiduciaria registrada y controlada por la Superintendencia de Compañías.

- Los fideicomisos mercantiles inmobiliarios son claves para la construcción de proyectos inmobiliarios ya que permiten tanto a los Constituyentes como a los compradores de los inmuebles, confiar de que sus recursos son administrados para un sólo fin, sin que estos sean destinados para otros proyectos, asegurándose además de que la construcción del proyecto inmobiliario se llevará a cabo siempre que cumplan con el punto de equilibrio técnico, legal y financiero.
- Los fideicomisos mercantiles inmobiliarios han tendido una aceptación importante en el mercado ya que brindan la confianza tanto a los inversionistas como a los compradores de inmuebles que de sus recursos son administrados de manera transparente por medio de una fiduciaria garantizando de esta manera de que los recursos son destinados para un solo fin.
- Los fideicomisos mercantiles inmobiliarios garantizan a los constituyentes el cumplimiento de los objetivos planteados en el contrato de constitución los mismos que son administrados por una fiduciaria en cargada de cumplir cada uno de los puntos establecidos y de esta manera cumplir con el objetivo de constitución del proyecto inmobiliario.
- Los recursos para financiar el proyecto inmobiliario a través de un fideicomiso mercantil pueden provenir de la combinación de las siguientes fuentes de financiamiento: aportes realizados por el constituyente, monto de una línea de crédito a favor del fideicomiso a través de una institución financiera y de los recursos que se encuentren comprometidos a pagar los promitentes compradores.

- A través de la investigación realizada, se puede concluir que del costo total del proyecto inmobiliario, aproximadamente el terreno representa el 14,43%, los costos directos el 54,35%, los costos indirectos el 29,28%, los gastos generales el 1.94%. La línea de crédito a través de una institución financiera el 34,87% y el capital aportado por los accionistas el 4,67%.
- Los pagos por la venta de inmuebles a través de un fideicomiso mercantil, generalmente se lo realiza de la siguiente manera: 10% de entrada, 30% durante la construcción del proyecto inmobiliario y el 60% restante mediante préstamo hipotecario.

5.2 RECOMENDACIONES

- Diversificar el target de proyectos inmobiliarios hacia la clase media y media baja con el afán de atender a éste segmento de la población que se encuentra desatendida en el sector inmobiliario.
- Incentivar por parte de la Junta de Regulación de la Política Monetaria y Financiera a que las demás instituciones financieras participen activamente en el otorgamiento de créditos hipotecarios con tasas de interés competitivas en el mercado.
- Constituir los fideicomisos a través de una fiduciaria con años de experiencia en el mercado, que genere valor y confianza, capaz de administrar los recursos otorgados de manera responsable y oportuna con el fin de cumplir el objeto del fideicomiso.

- Construir proyectos a través de un fideicomiso mercantil inmobiliario ya que de esta manera el Fideicomiso es el encargado de administrar los recursos asegurándose de que se lleve a cabo la construcción del mismo una vez declarado el punto de equilibrio, generando confianza a los compradores.
- Contar con los recursos necesarios para financiar el proyecto inmobiliario mediante la combinación de las fuentes de financiamiento ya mencionadas anteriormente y de esta manera concluir la construcción dentro del plazo establecido para cumplir con las promesas de compra-venta firmadas con cada uno de los promitentes compradores.
- Realizar un seguimiento a los costos del proyecto inmobiliario con un adecuado control presupuestario para no exceder los valores establecidos por cada rubro con el afán de cumplir con la utilidad esperada en base a la venta de los inmuebles.
- Analizar por parte del Constructor los porcentajes de los pagos por la venta de inmuebles a los promitentes compradores a lo largo de la construcción del proyecto inmobiliario y cotejarlos con los costos que se generarán a lo largo de la construcción, para determinar el momento adecuado para contratar una línea de crédito a través de una institución financiera con el afán de ser eficiente en el uso de los recursos.
- Controlar los descuentos otorgados a los promitentes compradores en la compra de los inmuebles ya que estos descuentos afectan directamente a la utilidad del proyecto inmobiliario.

- Considerando el cambio de la matriz productiva del Ecuador, se debería incentivar a los productores nacionales de acabados de construcción para que puedan mejorar sus productos y así evitar que los Constructores importen éstos acabados como por ejemplo pisos flotantes, porcelanatos, entre otros.

REFERENCIAS

1. Albo, S. E. (1996). *Prenda con registro. Estudio jurídico, analítico y comparado*. Buenos Aires: Depalma.
2. Apuntes de Arquitectura. (s.f.). *El Concepto en el Diseño Arquitectónico*. Obtenido de <http://apuntesdearquitecturadigital.blogspot.com/2011/12/el-concepto-en-el-diseno-arquitectonico.html>
3. Azuero, S. R. (2005). *Negocios Fiduciarios*. Buenos Aires: Legis Editores S.A.
4. Banco del IESS. (6 de Febrero de 2013). *Créditos Hipotecarios y Quirografarios Superaron Expectativas en Enero 2013*. Obtenido de <http://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/noticias/noticia/archive/noticias/2013/02/06/creditos-hipotecarios-y-quiografarios-superaron-expectativas-en-enero-2013>
5. Banco del IESS. (s.f.). *Historia y Creación del Banco Ecuatoriano de Seguridad Social*. Obtenido de <http://www.biess.fin.ec/nuestra-institucion/historia>
6. Bressan, P. (2000). *Tratado teórico práctico del fideicomiso*. Buenos Aires: AD-HOC S.R.L.
7. Caridad Vela . (2014). Construyendo Ciudad. *Revista Bienes Raíces Clave*, 123-127.
8. Carregal, M. (1982). *El Fideicomiso: Regulación jurídica y posibilidades de práctica*. Buenos Aires.
9. Castro Hernández, M. H. (s.f.). *Consideraciones sobre el Fideicomiso en la ley 24.441*.
10. Centro Europeo de Empresas e Innovación de Murcia. (s.f.). *Centro Europeo de Empresas e Innovación de Murcia*. Obtenido de Centro Europeo de Empresas e Innovación de Murcia: http://www.ceeim.es/plan_9_1.asp?area=&ta=&pub=
11. Charles Alexander Sablich Huamani. (2010). *Biblioteca virtual de Derecho, Economía y Ciencias Sociales*. Obtenido de El Contrat del Fideicomiso.: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2010e/836/FIDEICOMISO%20EN%20ROMA.htm>
12. ConsulPro. (2009). *Dirección Técnica-Arquitectónica*. Obtenido de <http://www.consultoriaenproyectos.mx/obras/direccion-tecnica-arquitectonica-de-obras.html>
13. Cordinador de seguridad. (s.f.). *¿Quién o qué es el contratista?* Obtenido de <http://www.coordinador-de-seguridad.com/contratista.htm>

14. Definicion De. (2014). *Constitución*. Obtenido de <http://definicion.de/constitucion/>
15. Diario El Comercio. (6 de Enero de 2013). *Quito arriendo vivienda casas*. Obtenido de http://www.elcomercio.com/quito/Quito-arriendo-vivienda-casas_0_841716007.html
16. Diario El Comercio. (12 de 07 de 2013). *Vivienda Quito construccion inmuebles*. Obtenido de http://www.elcomercio.com.ec/quito/vivienda-Quito-construccion-inmuebles_0_954504596.html
17. Diario El Comercio. (1 de Febrero de 2014). *Negocios*. Obtenido de Alrededor de 200 mil ecuatorianos ingresaron al mercado laboral en el 2013.: http://www.elcomercio.com.ec/negocios/desempleo-subempleo-ocupacion-ENEMDU-INEC-Jaime_Gallegos_0_1076292538.html
18. Diario La Hora . (17 de Abril de 2013). *La Hora* . Obtenido de La Hora : <http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101493926#.UycsmPI5P9Q>
19. Economía. (s.f.). *Producto Interno Bruto*. Obtenido de http://www.economia.com.mx/producto_interno_bruto.htm
20. El Prisma. (s.f.). *El Prisma*. Obtenido de <http://www.elprisma.com/apuntes/economia/inflacionconcepto/>
21. Fernández, J. C. (2000). *Tratado teorico práctico del fideicomiso*. Buenos Aires: AD.HOC.
22. Fiducia S.A. (s.f.). *Fideicomiso en Administración*. Obtenido de <http://www.fiducia.com.ec/administracion.html>
23. Fondos Pichincha. (2011). *Fideicomiso de Garantía*. Obtenido de <http://fondospichincha.yage.ec/portal/es/web/fondos-pichincha/fideicomiso-de-garantia>
24. Gallegos, D. R. (1995). *La fiducia o fideicomiso mercantil y la titularización*. Quito: Jurídica del Ecuador.
25. Gerencie. (24 de 10 de 2011). *Gerencie*. Obtenido de <http://www.gerencie.com/precio.html>
26. Gitman, L. J. (1998). *Principios de administración financiera*. Massachusetts: Prentice Hall.
27. Hebel. (s.f.). *La solución inteligente para la construcción*. Obtenido de Tipos de Construcción.: http://www.hebel.mx/es/content/tipos_de_construcci_n_1310.php
28. Hernández, Gutierrez, & Foti. (2004). *Fideicomiso Aspectos legales, tributarios y contable*. Uruguay: Jurídica Amalio M fernandez.
29. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC. (s.f.). Obtenido de http://www.inec.gob.ec/estadisticas/?option=com_content&view=article&id=58

30. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC. (s.f.). *Análisis y proyección de la PEA en Ecuador*. Obtenido de file:///C:/Users/Pc/Downloads/Analisis+y+Proyeccion+de+la+Poblacion+Economicamente+Activa+(PEA)+del+Ecuador.pdf
31. Lascala, J. H. (2003). *Práctica del fideicomiso*. Buenos Aires: Astrea.
32. MarketWatch. (Noviembre de 2013). *La Solución Inteligente para la contrucción*. Obtenido de Tipos de Construcción.: <http://www.marketwatch.com.ec/index.php/blog/53-analisis-inmobiliario-integral-quito-noviembre-2013>
33. Revista Bienes Raices Clave. (2009). Seguridad en sus inversiones inmobiliarias. 50-52.
34. Revista Bienes Raices Clave. (Diciembre de 2012). *El mercado corporativo de Oficinas en Quito*. Obtenido de <http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=579>
35. Revista Bienes Raices Clave. (Junio de 2013). *El sector de la construcción, Ecuador, Colombia y Perú*. Obtenido de http://www.clave.com.ec/956-El_sector_de_la_construcci%C3%B3n_Ecuador_Colombia_y_Per%C3%BA.html
36. Revista Bienes Raices Clave. (Septiembre de 2013). *Estimaciones para el Mercado Inmobiliario - Ecuador, Colombia y Perú*. Obtenido de http://www.clave.com.ec/1062-Estimaciones_para_el_Mercado_Inmobiliario___Ecuador_Colombia_y_Per%C3%BA.html
37. Revista Bienes Raices Clave. (Enero de 2014). *Comportamiento y estimaciones de los créditos*. Obtenido de <http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=1163>
38. Revista Bienes Raices Clave. (2014). Fideicomisos inmobiliarios y encargos fiduciarios.
39. Revista Bienes Raices Clave. (Abril de 2014). *Fideicomisos Inmobiliarios y Encargos Fiduciarios*. Obtenido de <http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=1213>
40. Revista Bienes Raices Clave. (s.f.). *Reglamento para empresas inmobiliarias*. Obtenido de <http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=1182>
41. Revista Lideres. (2012). Quito destapa toda una oferta inmobiliaria. *Revista Lideres*.
42. Rosenfeld L., C. (1998). *Antecedentes históricos del Fideicomiso*.
43. Sandoval, C. A. (2009). *El fideicomiso en la dinámica mercantil*. Buenos Aires: Euros Editores S.R.L.
44. Silva, M. E. (2013). *Bienes Raices Clave!* Obtenido de http://www.clave.com.ec/202-MI_CASA_CLAVE!..._m%C3%A1s_que_una_feria.html
45. Soldi, H. S. (1996). *El fideicomiso en Mexico*. Greca.
46. Superintendencia de Compañías. (s.f.). *Administradoras de Fondos - Parámetros de Consulta*. Obtenido de http://www.supercias.gob.ec/portalinformacion/porta/consulta.php?param=parametros_administradoras.jsp

ANEXOS

Anexo 1: Flujo de Vetas

PROYECTO 1

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
OFICINA	105.764,00	10.576,40	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	1.379,53	63.458,40
OFICINA	121.014,00		12.101,40	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	1.650,19	72.608,40
OFICINA	106.640,00			10.664,00	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	1.523,43	63.984,00
DPTO TIPO A	116.827,00				11.682,70	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	1.752,41	70.096,20
DPTO TIPO F	119.840,00					11.984,00	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	1.892,21	71.904,00
DPTO TIPO A	117.655,00						11.765,50	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	1.960,92	70.593,00
DPTO TIPO A	118.483,00							11.848,30	2.090,88	2.090,88	2.090,88	2.090,88	2.090,88	2.090,88	2.090,88	2.090,88	2.090,88	2.090,88	2.090,88	2.090,88	2.090,88	2.090,88	2.090,88	2.090,88	2.090,88	71.089,80
DPTO TIPO K	102.650,00								10.365,00	1.924,69	1.924,69	1.924,69	1.924,69	1.924,69	1.924,69	1.924,69	1.924,69	1.924,69	1.924,69	1.924,69	1.924,69	1.924,69	1.924,69	1.924,69	1.924,69	61.590,00
DPTO TIPO F	122.288,00									12.228,80	2.445,76	2.445,76	2.445,76	2.445,76	2.445,76	2.445,76	2.445,76	2.445,76	2.445,76	2.445,76	2.445,76	2.445,76	2.445,76	2.445,76	2.445,76	73.372,80
DPTO TIPO I	146.002,50												14.600,25	3.369,29	3.369,29	3.369,29	3.369,29	3.369,29	3.369,29	3.369,29	3.369,29	3.369,29	3.369,29	3.369,29	3.369,29	87.601,50
DPTO TIPO HI	116.413,00													11.641,30	2.910,33	2.910,33	2.910,33	2.910,33	2.910,33	2.910,33	2.910,33	2.910,33	2.910,33	2.910,33	2.910,33	69.847,80
PARQUEO	9.500,00	950	123,9130435	123,9130435	123,9130435	123,9130435	123,9130435	123,9130435	123,9130435	123,9130435	123,9130435	123,9130435	123,9130435	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	5.700,00
PARQUEO	9.500,00	950,00	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	123,91	5.700,00
PARQUEO	9.500,00		950,00	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	5.700,00
PARQUEO	9.500,00		950,00	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	129,55	5.700,00
PARQUEO	9.500,00			950,00	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	135,71	5.700,00
PARQUEO	9.500,00				950,00	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	5.700,00
PARQUEO	9.500,00					950,00	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	142,50	5.700,00
PARQUEO	9.500,00						950,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	5.700,00
PARQUEO	9.500,00							950,00	158,33	158,33	158,33	158,33	158,33	158,33	158,33	158,33	158,33	158,33	158,33	158,33	158,33	158,33	158,33	158,33	158,33	5.700,00
BODEGA	2.800,00							280,00	46,67	46,67	46,67	46,67	46,67	46,67	46,67	46,67	46,67	46,67	46,67	46,67	46,67	46,67	46,67	46,67	46,67	1.680,00
BODEGA	2.800,00								280,00	49,41	49,41	49,41	49,41	49,41	49,41	49,41	49,41	49,41	49,41	49,41	49,41	49,41	49,41	49,41	49,41	1.680,00
BODEGA	2.800,00									280,00	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	1.680,00
BODEGA	2.800,00										280,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	1.680,00
BODEGA	2.800,00											280,00	64,62	64,62	64,62	64,62	64,62	64,62	64,62	64,62	64,62	64,62	64,62	64,62	64,62	1.680,00
BODEGA	2.800,00												280,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	1.680,00
BODEGA	2.800,00													280	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	1.680,00
BODEGA	2.800,00														280	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	1.680,00
BODEGA	2.800,00															280	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	1.680,00
Almacén ALM1-COS - Almacén ALM2-COS - Almacén ALM3-COS - Parqueo Horizontal P3- COS - Parqueo Horizontal P4-COS - Parqueo Horizontal P9- COS - Parqueo Horizontal P10-COS - Parqueo Horizontal P20-COS	873.125,00																									873.125,00

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Almacén ALM4-COS - Almacén ALM5-COS - Almacén ALM6-COS - Almacén ALM7-COS - Parqueo Horizontal P111-COS - Parqueo Horizontal P118-COS - Parqueo Horizontal P21-COS - Parqueo Horizontal P22-COS - Parqueo Horizontal P35-COS - Parqueo Horizontal P37-COS - Bodega B1-COS - Bodega B2-COS - Bodega B55-COS	719.900,00																									719.900,00
Oficina OF201-COS - Parqueo Horizontal P19-COS - Parqueo Horizontal P24-COS - Bodega B5-COS	175.500,00	-	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	106.500,00
Oficina OF202-COS - Oficina OF203-COS - Oficina OF204-COS - Parqueo Horizontal P101-COS - Parqueo Horizontal P102-COS - Parqueo Horizontal P103-COS - Bodega B46-COS	222.000,00	222.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oficina OF205-COS - Oficina OF308-COS - Parqueo Horizontal P124-COS - Parqueo Horizontal P98-COS	175.371,22	91.339,17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84.032,05
Oficina OF206-COS - Parqueo Inclinado P17- COS	80.488,75	12.000,00	-	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	40.988,75
Oficina OF207-COS - Parqueo Inclinado P36- COS- Bodega B15- COS- Bodega B16- COS	140.497,50	-	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	82.197,50
Oficina OF208-COS - Parqueo Inclinado P40- COS	79.277,50	5.000,00	15.000,00	15.000,00	-	4.638,75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.638,75
Oficina OF301-COS - Parqueo Inclinado P27- COS- Bodega B8-COS	98.069,37	-	-	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	1.780,00	58.909,37
Oficina OF302-COS - Parqueo Inclinado P38- COS - Bodega B18- COS	94.125,05	10.918,51	-	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	1.506,00	50.074,54

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Oficina OF303-COS - Parqueo Horizontal P25-COS - Bodega B7- COS	66.649,05	17.421,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	656,12	34.137,17
Oficina OF304-COS - Parqueo Horizontal P18-COS	72.199,00	400,00													33.359,20											38.439,80
Oficina OF305-COS - Parqueo Horizontal P126-COS - Bodega B62-COS	113.344,48	2.015,15	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	2.015,00	64.984,33
Oficina OF306-COS - Parqueo Horizontal P94-COS	108.844,00	20.924,40	-	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	57.119,60
Oficina OF307-COS - Parqueo Horizontal P16-COS - Bodega B4- COS	94.883,93	0,70	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	1.686,17	56.101,32
Oficina OF309-COS - Oficina OF310-COS - Parqueo Horizontal P32-COS - Parqueo Horizontal P33-COS - Parqueo Horizontal P34-COS - Bodega B13-COS - Bodega B14-COS	188.671,90	20.000,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	2.865,00	102.776,90
Oficina OF311-COS - Parqueo Horizontal P190-COS - Parqueo Horizontal P93-COS - Bodega B43-COS	148.484,43	2.493,08	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	2.540,00	87.571,35
Oficina OF314-COS - Parqueo Horizontal P114-COS - Bodega B52-COS	76.135,48	50.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.135,48
Oficina OF315-COS - Parqueo Horizontal P95-COS	72.648,72	6.500,00						6.500,00							6.500,00						6.560,00			7.765,00		38.823,72
Oficina OF402-COS - Parqueo Horizontal P88-COS	90.977,10	109,69	5.320,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	1.720,00	47.707,41
Oficina OF403-COS - Parqueo Horizontal P133-COS	65.299,08	6.564,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	33.435,08
Oficina OF404-COS - Parqueo Horizontal P30-COS - Bodega B11-COS	82.026,80	9.002,68	-	1.800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	7.105,36	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	7.105,36	41.813,40
Oficina OF407-COS - Parqueo Horizontal P28-COS - Bodega B9- COS	107.764,20	12.434,42	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	1.658,00	57.195,78

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Oficina OF408-COS - Parqueo Horizontal P29-COS - Bodega B10-COS	103.679,20	11.963,92	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00	55.007,28
Oficina OF410-COS - Oficina OF411-COS - Oficina OF412-COS - Oficina OF413-COS - Parqueo Horizontal P109-COS - Parqueo Horizontal P110-COS - Parqueo Horizontal P127-COS - Parqueo Horizontal P39-COS - Bodega B19-COS - Bodega B63-COS	453.532,00																									453.532,00
Oficina OF414-COS - Oficina OF415-COS - Oficina OF416-COS - Parqueo Horizontal P107-COS - Parqueo Horizontal P128-COS - Bodega B64-COS	244.997,00																									244.997,00
Oficina OF501 AL 508- COS - 601 AL 608 Parqueo Horizontal P29-COS - Bodega B10-COS	2.275.978,97	-	131.795,82	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	45.870,00	1.135.043,15
Parqueo Horizontal P84-COS - Parqueo Horizontal P83-COS - Parqueo Horizontal P86-COS - Parqueo Horizontal P85-COS - Parqueo Horizontal P82-COS - Parqueo Horizontal P87-COS - Parqueo Horizontal P80-COS - Parqueo Horizontal P81-COS - Parqueo Horizontal P76-COS - Parqueo Horizontal P75-COS - Parqueo Horizontal P78-COS - Parqueo Horizontal P77-COS - Parqueo Horizontal P74-COS - Parqueo Horizontal P79-COS	-	-	-																							-

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Parqueo Horizontal P29-COS - Parqueo Horizontal P29-COS - Parqueo Horizontal P29-COS - Parqueo Horizontal P29-COS - Parqueo Horizontal P29-COS - Parqueo Horizontal P29-COS - Parqueo Horizontal P29-COS - Parqueo Horizontal P29-COS - Parqueo Horizontal P29-COS - Parqueo Horizontal P29-COS - Parqueo Horizontal P29-COS - Parqueo Horizontal P29-COS - Parqueo Horizontal P29-COS	119.000,00		119.000,00																							
Bodega B20-COS - Bodega B21-COS - Bodega B22-COS - Bodega B23-COS - Bodega B24-COS - Bodega B25-COS - Bodega B26-COS - Bodega B27-COS - Bodega B28-COS - Bodega B29-COS - Bodega B30-COS - Bodega B31-COS - Bodega B32-COS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bodega B33-COS - Bodega B34-COS - Bodega B35-COS - Bodega B36-COS - Bodega B37-COS - Bodega B38-COS - Bodega B39-COS - Bodega B40-COS - Bodega B41-COS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamento Tipo B D702-COS - Parqueo Horizontal P158-COS - Parqueo Horizontal P159-COS - Bodega B78-COS	162.948,95	16.492,70	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	100.456,25
Departamento Tipo C D703-COS - Parqueo Horizontal P164-COS - Bodega B81-COS	98.830,88	12.255,02	-	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	1.185,97	60.484,52
Departamento Tipo D D704-COS - Parqueo Horizontal P135-COS	121.275,10	12.113,50	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	76.961,60

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Departamento Tipo E D705-COS - Parqueo Horizontal P140-COS - Bodega B69-COS	93.244,13	37.297,65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.946,48
Departamento Tipo B D802-COS - Parqueo Horizontal P125-COS - Bodega B61-COS	148.591,40	16.059,14	1.200,00	4.844,35	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	4.844,35	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	4.844,35	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	4.844,35	1.200,00	1.200,00	1.200,00	90.354,86
Departamento Tipo D D803-COS - Parqueo Inclinado P151-COS - Parqueo Inclinado P152-COS - Bodega B75-COS - Bodega B76-COS	136.416,20	15.809,12	-	500,00	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	1.738,97	83.588,71
Departamento Tipo D D804-COS - Parqueo Inclinado P223-COS	113.943,38	-	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	1.526,34	78.837,56
Departamento Tipo D D805-COS - Parqueo Inclinado P208-COS	84.403,34	-	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	1.172,27	57.441,13
Departamento Tipo H D808-COS - Parqueo Horizontal P204-COS	117.639,45	11.763,94	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	72.065,51
Departamento Tipo H D807-COS - Parqueo Horizontal P222-COS - Bodega B111-COS	136.998,05	-	-	1.919,35	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	94.548,70
Departamento Tipo H D806-COS - Parqueo Horizontal P119-COS - Bodega B56-COS	119.801,65	-	6.305,35	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	1.644,87	77.309,16
Departamento Tipo H D810-COS - Parqueo Horizontal P176-COS	80.228,25	-	292,75	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	54.635,50
Departamento Tipo H D902-COS - Parqueo Horizontal P211-COS - Bodega B102-COS	141.992,42	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	1.820,00	98.312,42
Departamento Tipo D D904-COS - Parqueo Horizontal P210-COS - Bodega B100-COS	125.527,30	12.552,73	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	1.569,00	76.887,57
Departamento Tipo D D903-COS	78.374,37	-	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	6.162,39	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	6.162,39	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	53.449,59
Departamento Tipo E D905-COS - Parqueo Horizontal P147-COS	90.940,46	37.502,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53.438,46
Departamento Tipo E D906-COS - Parqueo Horizontal P187-COS	111.981,40	-	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	4.042,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	4.042,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	4.042,00	1.200,00	1.200,00	75.855,40

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Departamento Tipo G D907-COS - Parqueo Horizontal P165-COS - Bodega B82-COS	86.438,00	9.683,80	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	52.834,20
Departamento Tipo G D908-COS - Parqueo Horizontal P201-COS - Bodega B96-COS	56.589,06																									56.589,06
Departamento Tipo I D909-COS - Parqueo Horizontal P203-COS - Bodega B99-COS	145.354,75	17.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	82.354,75
Departamento Tipo J D910-COS - Parqueo Horizontal P123-COS - Bodega B60-COS	131.322,30	13.132,23	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	1.642,00	80.424,07
Departamento Tipo L D912-COS - Parqueo Horizontal Discapacitado P148- COS	81.069,85	50.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.069,85
Departamento Tipo A D1001-COS - Parqueo Inclinado P106-COS	122.370,45	12.237,04	-	-	-	5.240,00	-	-	5.240,00	-	-	5.240,00	-	-	5.240,00	-	-	5.240,00	-	-	5.240,00	-	-	-	5.271,14	73.422,27
Departamento Tipo B D1002-COS - Parqueo Horizontal P220-COS - Bodega B109-COS	141.932,80	82.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59.932,80
Departamento Tipo D D1003-COS - Parqueo Horizontal P183-COS - Bodega B93-COS	125.485,40	12.632,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	1.568,00	76.789,40
Departamento Tipo D D1005-COS - Parqueo Horizontal P214-COS - Bodega B104-COS	83.554,45	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	1.114,06	56.817,01
Departamento Tipo I D1007-COS - Parqueo Inclinado P224-COS - Parqueo Horizontal P228-COS - Bodega B113-COS	154.225,16	20.000,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	76.725,16
Departamento Tipo J D1008-COS - Parqueo Horizontal P121-COS - Bodega B58-COS	124.032,95	15.000,00	-	-	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	77.532,95
Departamento Tipo J D1009-COS - Parqueo Horizontal P145-COS	101.587,00	-	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	69.157,00
Departamento Tipo J D1010-COS	72.687,15	-	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	1.010,00	49.457,15
Departamento Tipo J D1101-COS - Parqueo Horizontal P177	116.675,10			1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	1.690,94	79.474,42

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
Departamento Tipo B D1102-COS - Parqueo Horizontal P115-COS - Bodega B54-COS	159.642,75	17.879,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	1.915,00	97.718,75	
Departamento Tipo C D1103-COS - Parqueo Horizontal P142-COS	98.574,38	10.997,44	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	1.140,00	61.356,94	
Departamento Tipo F D1104-COS - Departamento Tipo G D1203-COS - Parqueo Inclinado P150 - Parqueo Inclinado P174-COS - Bodega B74-COS- Bodega B90-COS	214.098,98			214.098,98																						-	
Departamento Tipo E D1105-COS - Parqueo Horizontal P144-COS - Bodega B72-COS	94.552,65	40.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54.552,65
Departamento Tipo F D1106-COS - Departamento Tipo G D1107-COS - Parqueo Inclinado P221-COS - Bodega B110-COS	210.330,00	19.000,00	4.000,00	4.000,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	7.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	7.700,00	1.700,00	1.700,00	135.630,00	
Departamento Tipo H D1108-COS - Parqueo Horizontal P155-COS - Parqueo Horizontal P156-COS	131.151,30	16.000,00	-	1.000,00	4.000,00	1.000,00	1.000,00	1.500,00	1.000,00	1.000,00	2.000,00	1.500,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	3.000,00	1.000,00	3.000,00	1.000,00	1.000,00	2.000,00	1.000,00	1.000,00	3.561,00	1.000,00	80.590,30	
Departamento Tipo I D1109-COS - Parqueo Horizontal P184-COS - Bodega B94-COS	149.095,85	25.484,93	-	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	1.484,93	90.942,46	
Departamento Tipo J D1110-COS - Parqueo Horizontal P139-COS - Bodega B70-COS	132.893,60	13.289,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	1.661,00	81.401,60	
Departamento Tipo L D1112-COS - Parqueo Inclinado P173-COS - Bodega B89-COS	83.252,70	83.252,70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Departamento Tipo L D1201-COS - Parqueo Inclinado P108-COS - Bodega B48COS	119.940,30		1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	8.990,05	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	8.990,05	80.960,20	
Departamento Tipo B D1202-COS - Parqueo Horizontal P191-COS - Bodega B95-COS	152.338,20	15.233,82	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	1.757,74	96.676,36	

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Departamento Tipo H D1206-COS - Parqueo Horizontal P182-COS - Bodega B92-COS	120.645,25	12.065,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	1.508,00	73.896,25
Departamento Tipo G D1207-COS - Parqueo Horizontal P165-COS - Bodega B104-COS	86.438,00	10.723,80	-	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	1.040,00	52.834,20
Departamento Tipo H D1208-COS - Parqueo Horizontal P153-COS	107.944,25			1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	2.266,00	3.000,00	72.678,25
Departamento Tipo H D1209-COS - Departamento Tipo H D1210-COS - Parqueo Horizontal P200-COS- Parqueo Horizontal P207-COS - Bodega B47-COS - Bodega B97-COS	184.026,75	-	2.399,98	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	1.327,97	129.898,80
Departamento Tipo A D1301-COS - Parqueo Horizontal P122-COS - Bodega B59-COS	127.390,25	14.331,41	-	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	1.592,38	78.026,48
Departamento Tipo B D1302-COS - Parqueo Inclinado P175-COS - Bodega B91-COS	153.607,40	16.560,74	-	600,00	600,00	5.600,00	600,00	6.600,00	600,00	600,00	600,00	10.600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	6.600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	4.682,22	600,00	600,00	92.764,44
Departamento Tipo M D1303-COS - Parqueo Horizontal P146-COS	166.344,05	18.668,01	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	2.081,28	99.806,60
Departamento Tipo M D1304-COS - Parqueo Horizontal P215-COS - Bodega B105-COS	85.904,36		29.622,19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56.282,17
Departamento Tipo M D1305-COS - Parqueo Horizontal P206-COS - Bodega B3-COS	114.375,84		1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	91.375,84
Departamento Tipo G D1306-COS - Parqueo Horizontal P157-COS	90.721,20	15.000,00	-	600,00	600,00	600,00	2.000,00	600,00	600,00	600,00	600,00	2.000,00	600,00	600,00	600,00	600,00	2.000,00	600,00	600,00	600,00	600,00	1.023,60	600,00	600,00	600,00	57.897,60
Departamento Tipo G D1308-COS - Departamento Tipo G D1309-COS - Parqueo Horizontal P180- Parqueo Horizontal P181-COS	263.494,00	-	28,20	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00	181.845,80
Departamento Tipo G D1310-COS - Parqueo Horizontal P197-COS	103.545,00		1.418,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	1.439,00	70.469,00

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Departamento Tipo A D1401-COS - Parqueo Horizontal P120-COS - Bodega B57-COS	128.176,85	10.000,00	-	-	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	3.770,74	3.000,00	3.000,00	81.406,11
Departamento Tipo B D1402-COS - Departamento Tipo F D1404-COS - Parqueo Horizontal P136-COS - Parqueo Horizontal P137-COS - Parqueo Horizontal P138-COS - Bodega B67-COS - Bodega B68-COS	289.086,78	30.908,67	2.000,00	2.000,00	2.000,00	-	39.363,01	-	-	-	39.363,01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173.452,09
Departamento Tipo A D1403-COS - Parqueo Horizontal P160-COS - Bodega B77-COS	152.514,70	1.544,08	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	104.050,62
Departamento Tipo G D1405-COS - Departamento Tipo H1 D1406-COS - Parqueo Horizontal P113-COS - Bodega B51-COS	202.884,38	23.107,14	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	2.418,61	124.149,21
Departamento Tipo B D1407-COS - Departamento Tipo F D1408-COS - Parqueo Horizontal P185-COS - Parqueo Horizontal P186-COS - Parqueo Horizontal P212-COS	219.135,15		2.092,32	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	2.092,76	171.002,11
Departamento Tipo K D1409-COS - Parqueo Horizontal P143-COS	113.932,75	30.000,00	-	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00	70.094,75
Departamento Tipo K D1410-COS - Parqueo Horizontal P1413-COS - Bodega B71-COS	81.486,23	1.086,50	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	1.086,48	55.410,69
Departamento Tipo A D1501-COS - Parqueo Horizontal P217-COS - Bodega B107-COS	128.963,45	14.508,34	-	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	80.575,11
Departamento Tipo B D1502-COS - Parqueo Horizontal P99-COS - Bodega B44-COS - Bodega B45-COS	158.140,80	17.383,08	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	1.835,00	98.552,72
Departamento Tipo B D1503-COS - Parqueo Horizontal P158-COS - Bodega B95	147.630,69		30.000,00																							117.630,69

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Departamento Tipo B D1504-COS - Parqueo Horizontal P213-COS - Bodega B103-COS	89.913,94	1.195,31	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	1.199,00	61.141,63
Departamento Tipo B D1505-COS - Parqueo Horizontal P112-COS - Bodega B49-COS	117.626,82	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	1.504,00	81.530,82
Departamento Tipo G D1506-COS - Parqueo Horizontal P163-COS - Bodega B80-COS	88.000,00	9.860,00	-	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	54.820,00
Departamento Tipo H1 D1507-COS - Departamento Tipo II D1508-COS - Departamento Tipo J1 D1509-COS - Departamento Tipo K D1510-COS - Departamento Tipo L D1511-COS - Oficina OF312-COS - Oficina OF313-COS - Parqueo Horizontal P169-COS - Parqueo Horizontal	741.178,25	127.000,00	40.000,00	66.352,06	40.000,00	58.478,27	58.478,27	-	58.478,27	58.478,27	-	58.478,27	58.478,27	-	58.478,27	58.478,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamento Tipo H1 D1601-COS - Departamento Tipo II D1602-COS - Departamento Tipo J1 D1603-COS - Parqueo Horizontal P167-COS - Parqueo Horizontal P168-COS - Bodega B84-COS - Bodega B85-COS	470.029,00																									470.029,00
Departamento Tipo K D1604-COS - Parqueo Inclinado P193- Parqueo Inclinado P194-COS - Bodega B101-COS	116.233,10	7,10	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	1.285,00	86.671,00
Departamento Tipo K D1605-COS - Parqueo Inclinado P216-COS - Bodega B106-COS	84.075,72		28.991,63																							55.084,09

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
Departamento Tipo H1 D1606-COS - Oficina OF409-COS - Parqueo Inclinado P130-COS - Parqueo Inclinado P131-COS - Parqueo Inclinado P132-COS - Bodega B66-COS	222.589,36	140.940,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81.649,36
Departamento Tipo K D1607-COS - Parqueo Inclinado P225 - Parqueo Inclinado P226 -COS - Bodega B114- COS	150.159,95	3.759,05	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	102.700,90	
Departamento Tipo K D1608-COS - Parqueo Inclinado P195	125.392,50		-	-	1.057,50	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	1.940,00	85.535,00	
Departamento Tipo K D1609-COS - Parqueo Inclinado P129-COS - Bodega B65-COS	112.823,50	15.000,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	1.255,00	68.958,50	
Departamento Tipo L D1610-COS - Parqueo Horizontal P209-COS - Bodega B73-COS	88.946,00	1.000,00	-	9.007,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	1.112,00	55.587,00	
TOTAL VENTAS	19.245.734,36	1.677.317,29	503.839,07	485.952,30	227.596,87	259.175,10	286.363,07	206.982,89	255.537,76	255.321,10	223.330,45	273.465,96	257.640,91	189.591,67	293.169,14	276.851,73	190.991,67	202.831,67	189.591,67	195.154,06	202.391,67	193.659,62	204.786,63	202.183,67	211.086,19	11.780.922,23	

PROYECTO 2

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
ALMACEN ALM1-MART - Parquedero P8-MART - Parquedero P9-MART	181.000,00	18.100,00	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	3.016,67	108.600,00		
OFICINA OF1-MART - Parquedero P10-MART	110.404,00	12.040,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	8.831,00	2.331,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	4.000,00	1.500,00	1.500,40	55.201,60	
OFICINA OF2-MART - Parquedero P12-MART	105.431,00	16.408,00	2.136,00	2.136,00	2.136,00	2.136,00	2.136,00	2.136,00	2.136,00	2.136,00	2.136,00	2.136,00	2.136,00	2.136,00	2.136,00	2.136,00	2.136,00	2.136,00	2.126,10	52.720,90	-	-	
D31, P11, B9	125.675,00	82.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43.675,00	-	-	
Departamento Tipo A D41-MART - Parquedero P4-MART - Bodega B6-MART	125.620,00	50.620,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75.000,00	-	-	
Departamento Tipo B D42-MART - Parquedero P13-MART - Bodega B7-MART	113.635,00	45.635,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68.000,00	-	-	
Departamento Tipo A D51-MART - Departamento Tipo B D52-MART - Parquedero P2-MART - Parquedero P3-MART	235.954,00	23.595,40	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	3.932,57	141.572,40	-	
Departamento Tipo A D61-MART - Parquedero P15-MART	124.170,00	19.867,20			1.862,55	1.862,55	1.862,55	1.862,55	1.862,55	1.862,55	1.862,55	1.862,55	1.862,55	1.862,55	1.862,55	1.862,55	1.862,55	1.862,55	1.862,55	1.862,55	74.502,00	-	
Departamento Tipo A D71-MART - Departamento Tipo B D72-MART - Parquedero P39-MART - Parquedero P40-MART - Bodega B5-MART	242.022,00	53.185,82			2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	3.022,98	145.213,20		-	
Departamento Tipo A D81-MART - Parquedero P21-MART - Bodega B4-MART	128.320,00	12.832,00	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	2.138,67	76.992,00	-	
Departamento Tipo B D82-MART - Parquedero P23-MART - Bodega B2-MART	114.876,00	46.876,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68.000,00	-	-	
Departamento Tipo A D91-MART - Parquedero P22-MART	135.465,00	57.237,36	515,00	515,00	515,00	515,00	515,00	515,00	515,00	515,00	515,00	515,00	515,00	515,00	515,00	515,00	515,00	515,00	515,00	515,00	68.957,64	-	
Departamento Tipo A D101-MART - Parquedero P17-MART	126.870,00	55.901,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.968,20	-	
Departamento Tipo A1 D111-MART - Parquedero P14-MART - Parquedero P7-MART - Bodega B1-MART	260.378,00	236.943,98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.434,02	-	-	
Departamento Tipo A1 D121-MART - Parquedero P24-MART - Parquedero P28-MART - Bodega B3-MART	265.192,00	50.433,84	2.104,24	3.170,00	3.170,00	3.170,00	3.170,00	3.170,00	3.170,00	3.170,00	3.170,00	3.170,00	3.170,00	3.170,00	3.170,00	3.170,00	3.170,00	3.170,00	3.170,00	3.166,80	158.767,12	-	
D31, P11, B9	95.431,00	9.543,10	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	57.258,60	
Departamento Tipo B D42-MART - Parquedero P13-MART - Bodega B7-MART	100.231,00					10.023,10	2.004,62	2.004,62	2.004,62	2.004,62	2.004,62	2.004,62	2.004,62	2.004,62	2.004,62	2.004,62	2.004,62	2.004,62	2.004,62	2.004,62	2.004,62	60.138,60	
Departamento Tipo A D51-MART - Departamento Tipo B D52-MART - Parquedero P2-MART - Parquedero P3-MART	92.767,50							9.276,75	2.140,79	2.140,79	2.140,79	2.140,79	2.140,79	2.140,79	2.140,79	2.140,79	2.140,79	2.140,79	2.140,79	2.140,79	2.140,79	55.660,50	
DPTO. TIPO B	100.868,00									10.086,80	2.750,95	2.750,95	2.750,95	2.750,95	2.750,95	2.750,95	2.750,95	2.750,95	2.750,95	2.750,95	2.750,95	60.520,80	
DPTO. TIPO C	94.563,00											9.456,30	3.152,10	3.152,10	3.152,10	3.152,10	3.152,10	3.152,10	3.152,10	3.152,10	3.152,10	56.737,80	
DPTO. TIPO D	94.563,00													9.456,30	4.052,70	4.052,70	4.052,70	4.052,70	4.052,70	4.052,70	4.052,70	56.737,80	
DPTO. TIPO C	95.161,50														9.516,15	4.758,08	4.758,08	4.758,08	4.758,08	4.758,08	4.758,08	57.096,90	
DPTO. TIPO D	95.161,50															9.516,15	4.758,08	4.758,08	4.758,08	4.758,08	4.758,08	57.096,90	
DPTO. TIPO C	95.760,00															9.576,00	5.745,60	5.745,60	5.745,60	5.745,60	5.745,60	57.456,00	
DPTO. TIPO D	95.760,00																9.576,00	5.745,60	5.745,60	5.745,60	5.745,60	57.456,00	
DPTO. TIPO B1 (PB)	197.040,00																19.704,00	14.778,00	14.778,00	14.778,00	118.224,00		
DPTO. TIPO C	96.358,50																9.635,85	7.226,89	7.226,89	7.226,89	7.226,89	57.815,10	
DPTO. TIPO D	96.358,50																9.635,85	9.635,85	9.635,85	9.635,85	9.635,85	57.815,10	
DPTO. TIPO C	96.957,00																	9.695,70	9.695,70	9.695,70	9.695,70	58.174,20	
DPTO. TIPO D	96.957,00																		9.695,70	14.543,55	14.543,55	58.174,20	
DPTO. TIPO C1 (PB)	182.292,60																			18.229,26	54.687,78	109.375,56	
DPTO. TIPO D1 (PB)	182.292,60																					72.917,04	109.375,56
BODEGA	2.800,00															280,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	1.680,00	
PARQUEO	9.270,00			927,00	163,59	163,59	163,59	163,59	163,59	163,59	163,59	163,59	163,59	163,59	163,59	163,59	163,59	163,59	163,59	163,59	163,59	5.562,00	
PARQUEO	10.000,00					1.000,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	6.000,00	
PARQUEO	10.000,00							1.000,00	230,77	230,77	230,77	230,77	230,77	230,77	230,77	230,77	230,77	230,77	230,77	230,77	230,77	6.000,00	
PARQUEO	10.000,00									1.000,00	272,73	272,73	272,73	272,73	272,73	272,73	272,73	272,73	272,73	272,73	272,73	6.000,00	
PARQUEO	9.270,00											927,00	309,00	309,00	309,00	309,00	309,00	309,00	309,00	309,00	309,00	5.562,00	
PARQUEO	9.270,00													927,00	397,29	397,29	397,29	397,29	397,29	397,29	397,29	5.562,00	
PARQUEO	9.270,00														927,00	463,50	463,50	463,50	463,50	463,50	463,50	5.562,00	
PARQUEO	9.270,00															927,00	463,50	463,50	463,50	463,50	463,50	5.562,00	
PARQUEO	9.270,00																927,00	556,20	556,20	556,20	556,20	5.562,00	
PARQUEO	9.270,00																	927,00	556,20	556,20	556,20	5.562,00	
PARQUEO	9.270,00																		927,00	556,20	556,20	5.562,00	

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
PARQUEO	9.270,00																	927,00	927,00	927,00	927,00	5.562,00	
PARQUEO	10.000,00																	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	6.000,00	
PARQUEO	10.000,00																		1.000,00	1.500,00	1.500,00	6.000,00	
PARQUEO	10.000,00																			1.000,00	3.000,00	6.000,00	
PARQUEO	10.000,00																				4.000,00	6.000,00	
TOTAL VENTAS		4.459.764,70	791.219,50	16.849,95	18.842,71	22.841,84	33.864,94	25.046,46	35.323,21	27.418,02	38.504,82	30.441,69	40.824,99	41.233,79	45.117,09	60.519,08	71.868,93	92.435,58	106.359,17	118.667,95	611.635,90	936.695,85	1.294.053,22

PROYECTO 3

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
DPTO. 303 C	141.598,87	14.159,89	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	2.235,77	84.959,32	-
DPTO. 304 D	112.914,10	11.291,41	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	1.782,85	67.748,46	-
DPTO. 403 C	142.373,03	14.237,30	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	2.248,00	85.423,82	-
DPTO. 408 H	153.988,58	15.398,86	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	2.431,40	92.393,15	-
DPTO. 501 A	228.677,68	22.867,77	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	3.430,17	137.206,61	-
DPTO. 502 B	215.903,20	21.590,32	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	3.409,00	129.541,92	-
DPTO. 503 C	143.147,20	14.314,72	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	2.260,22	85.888,32	-
DPTO. 506 F	147.887,63	14.788,76	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	2.335,07	88.732,58	-
DPTO. 508 H	154.814,76	15.481,48	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	2.444,44	92.888,86	-
DPTO. 510 J	103.858,30	10.385,83	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	1.557,87	62.314,98	-
DPTO. 601 A	231.077,44	23.107,74	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	3.648,59	138.646,46	-
DPTO. 602 B	218.165,60	21.816,56	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	3.444,72	130.899,36	-
DPTO. 603 C	143.921,36	14.392,14	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	2.272,44	86.352,82	-
DPTO. 604 D	114.762,40	11.476,24	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	1.812,04	68.857,44	-
DPTO. 702 B	220.428,00	22.042,80	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	3.480,44	132.256,80	-
DPTO. 703 C	144.695,53	14.469,55	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	2.284,67	86.817,32	-
DPTO. 704 D	115.378,50	11.537,85	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	1.821,77	69.227,10	-
DPTO. 713 M	168.309,32	16.830,93	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	2.657,52	100.985,59	-
DPTO. 801 A	235.876,96	23.587,70	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	3.724,37	141.526,18	-
DPTO. 803 C	145.469,69	14.546,97	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	2.296,89	87.281,81	-
DPTO. 807 G	221.099,70	22.109,97	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	3.491,05	132.659,82	-
DPTO. 808 H	157.293,30	15.729,33	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	2.483,58	94.375,98	-
DPTO. 901 A	238.276,72	23.827,67	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	3.762,26	142.966,03	-
DPTO. 902 B	224.952,80	22.495,28	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	3.551,89	134.971,68	-
DPTO. 903 C	146.243,86	14.624,39	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	2.309,11	87.746,31	-
DPTO. 904 D	116.610,70	11.661,07	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	1.841,22	69.966,42	-
DPTO. 905 E	119.504,99	11.950,50	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	1.886,92	71.702,99	-
DPTO. 908 H	158.119,48	15.811,95	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	2.496,62	94.871,69	-
DPTO. 909 I	105.236,58	10.523,66	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	1.661,63	63.141,95	-
DPTO. 913 M	170.123,28	17.012,33	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	2.686,16	102.073,97	-
DPTO. 1002 B	227.215,20	22.721,52	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	3.587,61	136.329,12	-
DPTO. 1003 C	147.018,02	14.701,80	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	2.321,34	88.210,81	-
DPTO. 1004 D	117.226,80	11.722,68	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	1.850,95	70.336,08	-
DPTO. 1005 E	120.132,71	12.013,27	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	1.896,83	72.079,62	-
DPTO. 1007 N	522.101,72	52.210,17	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	8.243,71	313.261,03	-
DPTO. 1008 K	178.955,84	17.895,58	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	2.825,62	107.373,50	-
PARQUEADERO No 217	9.830,00	983,00	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	5.898,00	-
PARQUEADERO No 218	13.410,00	1.341,00	211,74	211,74	211,74	211,74																		

[illegible]

[illegible]

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
DPTO. 613 M	170.088,50	-	-	2.686,16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.740,23	7.174,39	7.174,39	7.174,39	7.174,39	7.174,39	7.174,39	7.174,39	100.441,40
DPTO. 701 A	237.064,81	-	-	3.587,61	-	-	-	-	23.347,72	5.387,94	5.387,94	5.387,94	5.387,94	5.387,94	5.387,94	5.387,94	5.387,94	5.387,94	5.387,94	5.387,94	5.387,94	5.387,94	140.086,32
DPTO. 705 E	126.493,27	-	-	8.243,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.824,96	5.067,84	5.067,84	5.067,84	5.067,84	5.067,84	5.067,84	5.067,84	70.949,74
DPTO. 706 F	152.322,18	-	-	2.825,62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.949,66	6.407,00	6.407,00	6.407,00	6.407,00	6.407,00	6.407,00	6.407,00	89.697,94
DPTO. 707 G	220.098,46	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.994,33	9.426,14	9.426,14	9.426,14	9.426,14	9.426,14	9.426,14	9.426,14	131.965,95
DPTO. 708 H	156.678,86	-	-	211,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.646,71	7.823,36	7.823,36	7.823,36	7.823,36	7.823,36	7.823,36	93.880,27
DPTO. 709 I	104.274,73	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.411,95	5.205,98	5.205,98	5.205,98	5.205,98	5.205,98	5.205,98	62.471,71
DPTO. 710 J	105.154,81	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.499,96	5.249,98	5.249,98	5.249,98	5.249,98	5.249,98	5.249,98	62.999,76
DPTO. 711 K1	120.114,93	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.995,97	5.997,99	5.997,99	5.997,99	5.997,99	5.997,99	5.997,99	71.975,83
DPTO. 712 L	107.199,05	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.704,38	6.422,63	6.422,63	6.422,63	6.422,63	6.422,63	6.422,63	64.226,30
DPTO. 802 B	222.902,14	-	-	211,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.269,04	13.361,42	13.361,42	13.361,42	13.361,42	13.361,42	13.361,42	133.614,24
DPTO. 804 D	116.149,81	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.599,46	6.959,68	6.959,68	6.959,68	6.959,68	6.959,68	6.959,68	69.596,76
DPTO. 805 E	119.032,49	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.887,73	7.132,64	7.132,64	7.132,64	7.132,64	7.132,64	7.132,64	71.326,37
DPTO. 806 F	150.456,24	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.030,10	11.272,58	11.272,58	11.272,58	11.272,58	11.272,58	90.180,62
DPTO. 809 I	104.833,26	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.467,81	7.850,85	7.850,85	7.850,85	7.850,85	7.850,85	62.806,83
DPTO. 810 J	105.725,46	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.557,03	7.917,77	7.917,77	7.917,77	7.917,77	7.917,77	63.342,15
DPTO. 811 K1	120.766,89	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.061,17	9.045,88	9.045,88	9.045,88	9.045,88	9.045,88	72.367,01
DPTO. 812 L	107.780,81	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.762,56	10.762,56	10.762,56	10.762,56	10.762,56	10.762,56	64.575,36
DPTO. 813 M	169.371,51	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.921,63	16.921,63	16.921,63	16.921,63	16.921,63	101.529,78
DPTO. 906 F	151.260,70	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.110,55	15.110,55	15.110,55	15.110,55	15.110,55	90.663,29
DPTO. 907 G	222.467,89	-	-	211,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.225,62	33.338,42	33.338,42	33.338,42	33.338,42	33.338,42	133.353,69
DPTO. 910 J	106.352,64	-	-	211,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.614,09	15.921,14	15.921,14	15.921,14	15.921,14	63.684,54
DPTO. 911 K	177.341,50	-	-	211,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.712,98	26.569,46	26.569,46	26.569,46	26.569,46	106.277,86
DPTO. 912 L	108.362,57	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.820,74	16.231,10	16.231,10	16.231,10	16.231,10	64.924,42
DPTO. 1001 A	240.831,69	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.067,65	72.202,94	144.405,89	144.405,89	144.405,89
DPTO. 1006 F	152.065,17	-	-	155,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.191,00	45.572,99	91.145,97	91.145,97	91.145,97
PARQUEADERO No 26	9.977,45	983,00	147,45	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	5.898,00
PARQUEADERO No 27	9.977,45	983,00	147,45	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	155,21	5.898,00
PARQUEADERO No 28	11.051,45	983,00	147,45	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	211,74	5.898,00
PARQUEADERO No 34	10.662,15	1.341,00	201,15	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	8.046,00
PARQUEADERO No 35	8.102,45	983,00	147,45	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	5.898,00
PARQUEADERO No 36	10.662,15	1.341,00	201,15	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	8.046,00
PARQUEADERO No 37	10.662,15	1.341,00	201,15	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	8.046,00
PARQUEADERO No 38	10.461,00	-	1.341,00	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	8.046,00
PARQUEADERO No 39	10.461,00	-	1.341,00	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	8.046,00
PARQUEADERO No 40	7.955,00	-	983,00	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	5.898,00
PARQUEADERO No 41	7.955,00	-	983,00	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	5.898,00
PARQUEADERO No 172	10.461,00	-	1.341,00	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	56,53	8.046,00
PARQUEADERO No 173	8.903,53	-	-	56,53	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	5.898,00
PARQUEADERO No 174	8.903,53	-	-	56,53	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	5.898,00
PARQUEADERO No 208	8.903,53	-	-	56,53	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	5.898,00
PARQUEADERO No 209	8.903,53	-	-	56,53	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	163,83	5.898,00
PARQUEADERO No 210	9.830,00	-	-	-	983,00	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	5.898,00
PARQUEADERO No 211	9.830,00	-	-	-	983,00	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	5.898,00
PARQUEADERO No 212	9.830,00	-	-	-	983,00	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	173,47	5.898,00
PARQUEADERO No 213	13.410,00	-	-	-	1.341,00	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	8.046,00
PARQUEADERO No 214	13.410,00	-	-	-	1.341,00	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	236,65	8.046,00
PARQUEADERO No 215	13.410,00	-	-	-	-	1.341,00	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	8.046,00
PARQUEADERO No 216	13.410,00	-	-	-	-	1.341,00	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	251,44	8.046,00
PARQUEADERO No 221	9.830,00	-	-	-	-	983,00	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	5.898,00
PARQUEADERO No 222	9.830,00	-	-	-	-	983,00	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	184,31	5.898,00
PARQUEADERO No 226	9.830,00	-	-	-	-	-	983,00	196,60	196,60	196,60	196,60												

NOMBRE	PRECIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
PARQUEADERO No 412	9.830,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	983,00	737,25	737,25	737,25	737,25	5.898,00
PARQUEADERO No 413	9.830,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	983,00	737,25	737,25	737,25	737,25	5.898,00
PARQUEADERO No 414	9.830,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	983,00	983,00	983,00	983,00	5.898,00
PARQUEADERO No 415	9.830,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	983,00	983,00	983,00	983,00	5.898,00
PARQUEADERO No 416	9.830,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	983,00	983,00	983,00	983,00	5.898,00
PARQUEADERO No 417	9.830,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	983,00	983,00	983,00	983,00	5.898,00
PARQUEADERO No 419	13.410,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.341,00	2.011,50	2.011,50	8.046,00
PARQUEADERO No 420	9.830,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	983,00	1.474,50	1.474,50	5.898,00
PARQUEADERO No 421	9.830,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	983,00	1.474,50	1.474,50	5.898,00
PARQUEADERO No 430	9.830,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	983,00	1.474,50	1.474,50	5.898,00
PARQUEADERO No 434	9.830,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	983,00	2.949,00	5.898,00
PARQUEADERO No 435	9.830,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	983,00	2.949,00	5.898,00
BODEGA No 3	3.580,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358,00	1.074,00	2.148,00
BODEGA No 9	3.580,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358,00	1.074,00	2.148,00
BODEGA 68	3.580,00	358,00	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70	2.148,00
BODEGA No 112	3.580,00	-	-	-	358,00	63,18	63,18	63,18	63,18	63,18	63,18	63,18	63,18	63,18	63,18	63,18	63,18	63,18	63,18	63,18	63,18	63,18	2.148,00
BODEGA No 136	3.580,00	-	-	-	-	-	358,00	71,60	71,60	71,60	71,60	71,60	71,60	71,60	71,60	71,60	71,60	71,60	71,60	71,60	71,60	71,60	2.148,00
BODEGA No 140	3.580,00	-	-	-	-	-	-	-	358,00	82,62	82,62	82,62	82,62	82,62	82,62	82,62	82,62	82,62	82,62	82,62	82,62	82,62	2.148,00
BODEGA No 144	3.580,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358,00	97,64	97,64	97,64	97,64	97,64	97,64	97,64	97,64	97,64	97,64	97,64	2.148,00
BODEGA No 148	3.580,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358,00	107,40	107,40	107,40	107,40	107,40	107,40	107,40	107,40	107,40	107,40	2.148,00
BODEGA No 149	3.580,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358,00	119,33	119,33	119,33	119,33	119,33	119,33	119,33	119,33	119,33	2.148,00
BODEGA No 150	3.580,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358,00	134,25	134,25	134,25	134,25	134,25	134,25	134,25	134,25	2.148,00
BODEGA No 166	3.580,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358,00	153,43	153,43	153,43	153,43	153,43	153,43	153,43	2.148,00
BODEGA No 170	3.580,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358,00	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00	2.148,00
BODEGA No 171	3.580,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358,00	214,80	214,80	214,80	214,80	214,80	2.148,00
BODEGA No 174	3.580,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358,00	268,50	268,50	268,50	268,50	2.148,00
BODEGA No 175	3.580,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358,00	358,00	358,00	358,00	2.148,00
TOTAL VENTAS	20.641.200,85	751.672,27	170.457,94	273.481,88	195.510,95	222.651,11	231.038,81	235.076,84	271.557,40	254.339,85	287.354,22	291.848,58	323.359,78	326.135,31	365.663,12	379.133,90	448.828,22	496.775,47	570.279,94	674.557,75	768.637,30	4.629.044,63	8.473.795,59

Anexo 2: Desembolsos de Dinero

PROYECTO 1

CAPÍTULO	VALOR (USD)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
PRELIMINARES	44.999,03				44.999,03																					
					100,00%																					
MOVIMIENTO DE TIERRAS	220.304,53				44.060,91	22.030,45	33.045,68	77.106,58	44.060,91																	
					20,00%	10,00%	15,00%	35,00%	20,00%																	
ESTRUCTURA	3.668.436,97								550.265,54	917.109,24	366.843,70	366.843,70	275.132,77	275.132,77	275.132,77	275.132,77	183.421,85	183.421,85								
									15,00%	25,00%	10,00%	10,00%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	5,00%	5,00%								
ALBANILERÍA BÁSICA	1.002.020,44											100.202,04	100.202,04	100.202,04	200.404,09	100.202,04	100.202,04	75.151,53	75.151,53	50.101,02	50.101,02	50.101,02				
												10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	10,00%	10,00%	7,50%	7,50%	5,00%	5,00%	5,00%				
GYPSUM (CONTRATO)	342.443,34																			136.977,34	85.610,83	85.610,83	34.244,33			
																				40,00%	25,00%	25,00%	10,00%			
CARPINTERÍA	840.351,47																									
																				252.105,44	168.070,29	126.052,72	126.052,72	84.035,15	42.017,57	42.017,57
																				30,00%	20,00%	15,00%	15,00%	10,00%	5,00%	5,00%
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	521.294,99									156.388,50	20.525,99	20.525,99	35.453,98	35.453,98	35.453,98	35.453,98	35.453,98	35.453,98	14.927,99	14.927,99	14.927,99	14.927,99	14.927,99	18.245,32	18.245,32	
										30,00%	3,94%	3,94%	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%	2,86%	2,86%	2,86%	2,86%	2,86%	3,50%	3,50%	
INSTALACIONES SANITARIAS (CONTRATO)	427.927,37									128.378,21	10.698,18	10.698,18	24.962,43	24.962,43	24.962,43	24.962,43	24.962,43	14.264,25	14.264,25	14.264,25	14.264,25	14.264,25	14.264,25	21.396,37	21.396,37	
										30,00%	2,50%	2,50%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	5,00%	5,00%	
SANITARIOS Y GRIFERÍAS	172.938,21																									
RECUBRIMIENTOS	299.255,29																									
EQUIPAMIENTO	790.619,96																									
CONTRATOS	1.096.723,49																									

CAPÍTULO	VALOR (USD)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
DECORACIÓN HALL PRINCIPAL	156.000,00																							78.000,00	78.000,00	
																								50,00%	50,00%	
ACABADOS DE OBRA EXTERIOR	87.643,51																				35.057,40	17.528,70	17.528,70	8.764,35	8.764,35	
																					40,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%	
ENTREGA	44.800,00																							22.400,00	22.400,00	
																								50,00%	50,00%	
GASTOS GENERALES DE OBRA	271.259,68				12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	12.917,13	
					4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	
ESTUDIOS	78.439,01				3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	3.735,19	
					4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	
HONORARIOS	2.445.517,50		544.127,64		90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	90.484,15	91.706,91	
			22,25%		3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,75%	
PUBLICIDAD Y VENTAS	1.225.792,16				58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	58.371,06	
					4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	
TASAS E IMPUESTOS	226.256,62				22.625,66	22.625,66	22.625,66	22.625,66	7.985,53	7.985,53	7.985,53	7.985,53	7.985,53	7.985,53	7.985,53	7.985,53	7.985,53	7.985,53	7.985,53	7.985,53	7.985,53	7.985,53	7.985,53	7.985,53	7.985,53	
					10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	
PLUSVALIAS	25.460,00																		10.184,00	2.546,00	2.546,00	2.546,00	2.546,00	2.546,00	2.546,00	
																			40,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
FINANCIEROS																										
TERRENO	3.050.000,00																									3.050.000,00
GASTOS TOTALES	17.038.483,55	-	544.127,64	-	277.193,11	210.163,64	221.178,86	265.239,77	896.197,71	1.257.688,97	571.560,92	686.027,21	609.244,28	609.244,28	946.632,31	1.096.385,32	868.888,15	924.636,18	594.955,73	709.108,44	640.917,88	633.253,07	437.886,51	523.021,10	464.932,47	3.050.000,00

PROYECTO 2

CAPÍTULO	VALOR (USD)	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21
PRELIMINARES	25.448,12	25.448,12																				
		100,00%																				
MOVIMIENTO DE TIERRAS	53.478,98	24.065,54	18.717,64	10.695,80																		
		45,00%	35,00%	20,00%																		
ESTRUCTURA	811.163,72			121.674,56	202.790,93	81.116,37	81.116,37	81.116,37	81.116,37	60.837,28	60.837,28	40.558,19										
				15,00%	25,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	7,50%	7,50%	5,00%										
ALBAÑILERÍA BÁSICA	317.443,66						15.872,18	15.872,18	15.872,18	31.744,37	31.744,37	63.488,73	33.331,58	31.744,37	15.872,18	15.872,18	15.872,18	15.872,18	14.284,96			
							5,00%	5,00%	5,00%	10,00%	10,00%	20,00%	10,50%	10,00%	5%	5%	5%	5%	5%			
GYPSUM (CONTRATO)	78.501,67																		31.400,67	19.625,42	19.625,42	7.850,17
																			40,00%	25,00%	25,00%	10,00%
CARPINTERÍA	233.407,79											23.340,78	35.011,17	35.011,17	35.011,17	23.340,78	23.340,78	23.340,78	11.670,39	11.670,39	11.670,39	
												10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10%	5%	5%	5%	
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	133.523,08			6.676,15	9.346,62	4.005,69	8.011,39	8.011,39	8.011,39	8.011,39	8.011,39	8.011,39	8.011,39	8.011,39	8.011,39	8.011,39	8.011,39	8.011,39	8.011,39	4.005,69	2.670,46	2.670,46
				5,00%	7,00%	3,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	3%	2%	2%
INSTALACIONES SANITARIAS (CONTRATO)	86.204,46		4.310,22	6.034,31	2.586,13	5.172,27	5.172,27	5.172,27	5.172,27	5.172,27	5.172,27	5.172,27	5.172,27	5.172,27	5.172,27	5.172,27	5.172,27	2.586,13	2.586,13	2.586,13	1.724,09	1.724,09
			5,00%	7,00%	3,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	3,00%	3,00%	3%	2%	2%
SANITARIOS Y GRIFERÍAS	48.250,61											965,01	2.412,53	2.412,53	4.825,06	9.650,12	4.825,06	4.825,06	4.825,06	13.510,17		
												2,00%	5,00%	5,00%	10,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10%	28%		
RECUBRIMIENTOS	69.575,43										1.391,51	2.087,26	3.478,77	3.478,77	3.478,77	3.478,77	3.478,77	6.957,54	13.915,09	13.915,09	6.957,54	6.957,54
											2,00%	3,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	10,00%	20,00%	20%	10%	10%
EQUIPAMIENTO	173.183,02								43.295,76	17.318,30	17.318,30	8.659,15	8.659,15	8.659,15	8.659,15	8.659,15	8.659,15	8.659,15	8.659,15	8.659,15	5.195,49	12.122,81
									25,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5%	3%	7%
CONTRATOS	187.647,39									56.294,22	18.764,74	18.764,74	9.382,37	9.382,37	9.382,37	9.382,37	9.382,37	9.382,37	9.382,37	9.382,37	9.382,37	9.382,37
										30%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5%	5%	5%

CAPÍTULO	VALOR (USD)	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21
DECORACIÓN HALL PRINCIPAL	13.360,00																				6.680,00	6.680,00
																					50%	50%
ACABADOS DE OBRA EXTERIOR	33.394,47																		13.357,79	10.018,34	6.678,89	3.339,45
																			40,00%	30%	20%	10%
ENTREGA Y SEGURIDAD INDUSTRIAL	31.969,40																				15.984,70	15.984,70
																					50%	50%
GASTOS GENERALES DE OBRA	130.304,25	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96	6.204,96
		4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%
ESTUDIOS	26.349,06	4.215,85	8.431,70	1.053,96	1.053,96	1.053,96	1.053,96	1.053,96	1.053,96	1.053,96	1.053,96	1.053,96	1.053,96	1.053,96	1.053,96	1.053,96						
		16,00%	32,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%						
HONORARIOS	578.558,80	11.571,18	11.571,18	11.571,18	11.571,18	11.571,18	17.356,76	17.356,76	17.356,76	17.356,76	23.142,35	23.142,35	23.142,35	28.927,94	28.927,94	40.499,12	40.499,12	52.070,29	52.070,29	46.284,70	46.284,70	46.284,70
		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	4,00%	4,00%	4,00%	5,00%	5,00%	7,00%	7,00%	9,00%	9,00%	8,00%	8,00%	8,00%
PUBLICIDAD Y VENTAS	321.997,99	9.659,94	9.659,94	9.659,94	19.319,88	16.099,90	16.099,90	16.099,90	16.099,90	16.099,90	16.099,90	16.099,90	16.099,90	16.099,90	16.099,90	16.099,90	16.099,90	16.099,90	16.099,90	16.099,90	16.099,90	16.099,90
		3,00%	3,00%	3,00%	6,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
TASAS E IMPUESTOS	78.391,18	7.839,12	7.839,12	7.839,12	783,91	7.839,12	2.351,74	2.351,74	2.351,74	2.351,74	2.351,74	2.351,74	2.351,74	783,91	783,91	783,91	783,91	783,91	2.351,74	7.839,12	7.839,12	7.839,12
		10,00%	10,00%	10,00%	1,00%	10,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	3,00%	10%	10%	10%
PLUSVALIAS	25.460,00												2.546,00	2.546,00	2.546,00	2.546,00	2.546,00	2.546,00	2.546,00	2.546,00	2.546,00	2.546,00
													10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10%	10%	10%
FINANCIEROS																						
									0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TERRENO	820.000,00																					820.000,00
																						100%
GASTOS TOTALES	4.277.613,10	89.004,71	66.734,77	181.409,98	253.657,57	133.063,45	153.239,53	153.239,53	196.535,29	222.445,14	192.092,76	219.900,43	156.858,14	159.488,69	146.029,04	150.754,88	144.875,86	157.339,67	197.365,89	172.347,44	165.544,04	965.686,28

PROYECTO 3

CAPÍTULO	VALOR (USD)	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18
PRELIMINARES	89.664,65	89.664,65																	
		100,00%																	
MOVIMIENTO DE TIERRAS	220.258,75	66.077,63	88.103,50	66.077,63															
		30,00%	40,00%	30,00%															
ESTRUCTURA	3.363.789,18		336.378,92	504.568,38	672.757,84	336.378,92	336.378,92	336.378,92	168.189,46	168.189,46	168.189,46	168.189,46	168.189,46						
			10,00%	15,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%						
EQUIPOS DE ALQUILER (CONTRATO)	267.996,23		66.999,06	26.799,62	26.799,62	26.799,62	26.799,62	26.799,62	26.799,62	13.399,81	13.399,81	6.699,91	6.699,91						
			25,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	2,50%	2,50%						
ALBAÑILERÍA BÁSICA	1.763.932,38			35.278,65	52.917,97	88.196,62	176.393,24	176.393,24	176.393,24	176.393,24	176.393,24	176.393,24	176.393,24	88.196,62	88.196,62	88.196,62	88.196,62		
				2,00%	3,00%	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%		
CARPINTERÍA	924.217,63							184.843,53					46.210,88	92.421,76	184.843,53	184.843,53	184.843,53	46.210,88	
								20,00%					5,00%	10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	5,00%	
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	821.658,65		164.331,73			49.299,52	49.299,52	49.299,52	49.299,52	49.299,52	49.299,52	49.299,52	49.299,52	49.299,52	49.299,52	49.299,52	49.299,52	65.732,69	
			20,00%			6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	8,00%	
INSTALACIONES SANITARIAS (CONTRATO)	390.000,00	97.500,00		19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	
		25,00%		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	
SANITARIOS Y GRIFERÍAS	252.826,24			63.206,56				27.810,89	27.810,89	27.810,89	27.810,89	27.810,89	27.810,89	22.754,36					
				25,00%				11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	9,00%					
RECUBRIMIENTOS	372.674,12							93.168,53	27.950,56	27.950,56	27.950,56	27.950,56	27.950,56	27.950,56	27.950,56	27.950,56	27.950,56	27.950,56	
								25,00%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	
EQUIPAMIENTO	651.303,20					325.651,60											162.825,80	162.825,80	
						50,00%											25,00%	25,00%	
CONTRATOS	1.026.454,18				615.872,51	31.820,08	31.820,08	31.820,08	31.820,08	31.820,08	31.820,08	31.820,08	31.820,08	31.820,08	31.820,08	30.793,63	30.793,63	30.793,63	
					60,00%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,00%	3,00%	3,00%	
DECORACIÓN ÁREAS COMUNALES	313.201,28															125.280,51	93.960,38	93.960,38	
																40,00%	30,00%	30,00%	
EQUIPAMIENTO ÁREAS COMUNALES	117.600,00																47.040,00	35.280,00	35.280,00
																	40,00%	30,00%	30,00%

CAPÍTULO	VALOR (USD)	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18
ACABADOS DE OBRA EXTERIOR	60.494,16															15.123,54	15.123,54	15.123,54	15.123,54
																25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
ENTREGA	99.456,00																39.782,40	29.836,80	29.836,80
																	40,00%	30,00%	30,00%
SEGURIDAD INDUSTRIAL	164.315,27	32.863,05	8.215,76	8.215,76	8.215,76	7.673,52	7.673,52	7.673,52	7.673,52	7.673,52	7.673,52	7.673,52	7.673,52	7.673,52	7.673,52	7.673,52	7.673,52	7.673,52	7.049,12
		20,00%	5,00%	5,00%	5,00%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,29%
GASTOS GENERALES DE OBRA	261.787,80	14.660,12	14.660,12	14.660,12	14.660,12	14.660,12	14.660,12	14.660,12	14.660,12	14.660,12	14.660,12	14.660,12	14.660,12	14.660,12	14.660,12	14.660,12	14.660,12	14.136,54	13.089,39
		5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,40%	5,00%
ESTUDIOS	86.561,11	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95	4.808,95
		5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%
HONORARIOS	3.329.750,82	1.165.412,79	133.190,03	133.190,03	133.190,03	133.190,03	133.190,03	133.190,03	133.190,03	133.190,03	133.190,03	133.190,03	133.190,03	133.190,03	133.190,03	133.190,03	133.190,03	133.190,03	33.297,51
		35,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	1,00%
PUBLICIDAD Y VENTAS	950.506,28	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90	52.805,90
		5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%
TASAS E IMPUESTOS	340.314,21	102.094,26	34.031,42	12.761,78	12.761,78	12.761,78	12.761,78	12.761,78	12.761,78	12.761,78	12.761,78	12.761,78	12.761,78	12.761,78	12.761,78	12.761,78	12.761,78	12.761,78	12.761,78
		30,00%	10,00%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
PLUSVALIAS	181.280,00												72.512,00	18.128,00	18.128,00	18.128,00	18.128,00	18.128,00	18.128,00
													40,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
FINANCIEROS									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
								0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TERRENO	1.457.200,48	1.457.200,48																	
		100%																	
GASTOS TOTALES	17.507.242,61	3.083.087,83	903.525,39	941.873,38	1.614.290,49	1.103.546,67	866.091,69	1.078.746,10	818.881,64	740.263,86	740.263,86	733.563,96	852.286,84	575.971,21	645.638,61	785.016,21	1.003.344,28	770.719,01	250.131,56

Anexo 3: Flujo de Caja

PROYECTO 1

TOTAL INGRESOS	1,677,317.29	503,839.07	485,952.30	227,596.87	59,175.10	286,363.07	206,982.89	255,537.76	255,321.10	223,330.45	273,465.96	257,640.91	189,591.67	293,169.14	276,851.73	190,991.67	202,831.67	189,591.67	195,154.06	202,391.67	193,659.62	204,786.63	202,183.67	211,086.19	11,780,922.23
TOTAL EGRESOS	-	544,127.64	-	277,193.11	210,163.64	221,178.86	265,239.77	896,197.71	1,257,688.97	571,560.92	686,027.21	609,244.28	609,244.28	946,632.31	1,096,385.32	868,888.15	924,636.18	594,955.73	709,108.44	640,917.88	633,253.07	437,886.51	523,021.10	464,932.47	3,050,000.00
FLUJO NETO DE CAJA	1,677,317.29	(40,288.57)	485,952.30	(49,596.24)	49,011.46	65,184.20	(58,256.87)	(640,659.95)	(1,002,367.87)	(348,230.47)	(412,561.25)	(351,603.37)	(419,652.61)	(653,463.17)	(819,533.59)	(677,896.48)	(721,804.51)	(405,364.06)	(513,954.39)	(438,526.22)	(439,593.45)	(233,099.88)	(320,837.43)	(253,846.28)	8,730,922.23
(+) SALDO INICIAL CAJA	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
FLUJO DE CAJA SIN FINANCIAMIENTO	1,677,317.29	(30,288.57)	495,952.30	(39,596.24)	59,011.46	75,184.20	(48,256.87)	(630,659.95)	(992,367.87)	(338,230.47)	(402,561.25)	(341,603.37)	(409,652.61)	(643,463.17)	(809,533.59)	(667,896.48)	(711,804.51)	(395,364.06)	(503,954.39)	(428,526.22)	(429,593.45)	(223,099.88)	(310,837.43)	(243,846.28)	8,740,922.23
INVERSION	1,667,317.29	1,633,281.16	2,125,338.26	2,083,732.11	2,140,557.57	2,213,768.86	2,163,813.62	1,531,267.97	534,642.36	188,416.79															
RENDIMIENTO INVERSION	-	6,252.44	6,124.80	7,970.09	7,814.00	8,027.09	8,301.63	8,114.30	5,742.25	2,004.91															
INTERÉS ANUAL	-	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%															
CONTRATACIÓN DEL PRÉSTAMO	-										224,144.46	351,603.37	419,652.61	653,463.17	819,533.59	677,896.48	721,804.51	405,364.06	513,954.39	438,526.22	439,593.45	233,099.88	320,837.43	253,846.28	
CANCELACION PRÉSTAMO K	-																								6,473,319.90
PAGO INTERESES	-																								673,656.82
SALDO FINAL CAJA PROYECTADO	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	1,593,945.51

PROYECTO 2

TOTAL INGRESOS	791,219.50	16,849.95	18,842.71	22,841.84	33,864.94	25,046.46	35,323.21	27,418.02	38,504.82	30,441.69	40,824.99	41,233.79	45,117.09	60,519.08	71,868.93	92,435.58	106,359.17	118,667.95	611,635.90	936,695.85	1,294,053.22
TOTAL EGRESOS	89,004.71	66,734.77	181,409.98	253,657.57	133,063.45	153,239.53	153,239.53	196,535.29	222,445.14	192,092.76	219,900.43	156,858.14	159,488.69	146,029.04	150,754.88	144,875.86	157,339.67	197,365.89	172,347.44	165,544.04	965,686.28
FLUJO NETO DE CAJA	702,214.79	(49,884.82)	(162,567.28)	(230,815.73)	(99,198.51)	(128,193.07)	(117,916.32)	(169,117.27)	(183,940.32)	(161,651.07)	(179,075.43)	(115,624.35)	(114,371.59)	(85,509.96)	(78,885.95)	(52,440.28)	(50,980.51)	(78,697.94)	439,288.46	771,151.80	328,366.94
(+) SALDO INICIAL CAJA	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-
FLUJO DE CAJA SIN FINANCIAMIENTO	702,214.79	(39,884.82)	(152,567.28)	(220,815.73)	(89,198.51)	(118,193.07)	(107,916.32)	(159,117.27)	(173,940.32)	(151,651.07)	(169,075.43)	(105,624.35)	(104,371.59)	(75,509.96)	(68,885.95)	(42,440.28)	(40,980.51)	(68,697.94)	449,288.46	771,151.80	328,366.94
INVERSIÓN	692,214.79	644,925.77	484,776.97	255,779.15	157,539.81	29,937.52													-	-	
RENDIMIENTO INVERSIÓN	-	2,595.81	2,418.47	1,817.91	959.17	590.77														-	-
INTERÉS ANUAL	-	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%															
CONTRATACIÓN DEL PRÉSTAMO	-						87,978.80	169,117.27	183,940.32	161,651.07	179,075.43	115,624.35	114,371.59	85,509.96	78,885.95	52,440.28	50,980.51	78,697.94			
CANCELACIÓN PRÉSTAMO K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	318,033.97	763,419.36	276,820.15
PAGO INTERESES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131,254.49	7,732.45	2,057.70
SALDO FINAL CAJA PROYECTADO	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-	49,489.10

PROYECTO 3

TOTAL INGRESOS	751.672,27	170.457,94	273.481,88	195.510,95	222.651,11	231.038,81	235.076,84	271.557,40	254.339,85	287.354,22	291.848,58	323.359,78	326.135,31	365.663,12	379.133,90	448.828,22	496.775,47	570.279,94	674.557,75	768.637,30	4.629.044,63	8.473.795,59
TOTAL EGRESOS	3.083.087,83	903.525,39	941.873,38	1.614.290,49	1.103.546,67	866.091,69	1.078.746,10	818.881,64	740.263,86	740.263,86	733.563,96	852.286,84	575.971,21	645.638,61	785.016,21	1.003.344,28	770.719,01	250.131,56	-	-	-	-
FLUJO NETO DE CAJA	(2.331.415,57)	(733.067,46)	(668.391,51)	(1.418.779,54)	(880.895,56)	(635.052,88)	(843.669,26)	(547.324,24)	(485.924,01)	(452.909,64)	(441.715,37)	(528.927,06)	(249.835,90)	(279.975,49)	(405.882,31)	(554.516,06)	(273.943,54)	320.148,38	674.557,75	768.637,30	4.629.044,63	8.473.795,59
(+) SALDO INICIAL CAJA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJO DE CAJA SIN FINANCIAMIENTO	(2.331.415,57)	(733.067,46)	(668.391,51)	(1.418.779,54)	(880.895,56)	(635.052,88)	(843.669,26)	(547.324,24)	(485.924,01)	(452.909,64)	(441.715,37)	(528.927,06)	(249.835,90)	(279.975,49)	(405.882,31)	(554.516,06)	(273.943,54)	320.148,38	674.557,75	768.637,30	4.629.044,63	8.473.795,59
INVERSIÓN																			-	-	-	-
RENDIMIENTO INVERSIÓN																			-	-	-	-
INTERÉS ANUAL																						4,50%
CONTRATACIÓN DEL PRÉSTAMO	2.331.415,57	733.067,46	668.391,51	1.418.779,54	880.895,56	635.052,88	843.669,26	547.324,24	485.924,01	452.909,64	441.715,37	528.927,06	249.835,90	279.975,49	405.882,31	554.516,06	273.943,54	-	-	-	-	-
CANCELACIÓN PRÉSTAMO K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PAGO INTERESES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL CAJA PROYECTADO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.249.251,66

Anexo 4: Punto de Equilibrio

PROYECCIÓN DE INGRESOS		PROYECTO 1		PROYECTO 2		PROYECTO 3	
Dept.		Unidades	USD	Unidades	TOTAL	Unidades	TOTAL
Locales		79	7.185.991,95	28	3.232.871,60	90	13.820.356,77
Oficinas		12	1.465.386,02	1	128.333,33	3	1.191.239,42
Parqueos		56	4.897.259,54	2	222.861,92	0	-
Bodegas		178	1.646.785,60	32	313.392,99	108	1.174.622,54
		87	244.365,48	8	20.719,26	24	85.046,16
		Total	15.439.788,59	Total	3.918.179,10	Total	16.271.264,89
Total inmuebles			414		72		225
Rendimiento de la inversión			38.334,39		3.434,14		-
TOTAL INGRESOS			15.478.122,98		3.921.613,24		16.271.264,89

PROYECCIÓN DE GASTOS		PROYECTO 1		PROYECTO 2		PROYECTO 3	
COSTOS DIRECTOS							
Cerramientos provisionales			5.657,69		1.497,60		22,27
Construcción de Oficinas			1.308,75		2.117,62		214,57
Derrocamiento edificaciones existentes y desalojo			-		7.878,04		6.130,56
Herramienta menor para todo el proyecto (palas, picos, burras, carretillas, baldes, radios, cascos, botas de caucho, cabo fortex, guantes gafas, etc)			15.580,36		2.363,41		21.456,95
Instalaciones provisionales agua potable			1.745,00		945,37		1.915,80
Instalaciones provisionales eléctricas			2.617,50		945,37		19.157,99
Instalaciones Bodegas e instalaciones provisionales para obreros			2.617,50		1.213,22		55,79
Reubicación de rótulo publicitario			779,02		630,24		1.915,80
Instalaciones provisionales telefónicas			1.047,00		393,90		1.287,42
Instalaciones de desagüe, aguas servidas, lluvias y nivel freático			1.745,00		787,80		4.291,39
Derrocamiento manual edificación existente			-		-		2.298,96
Escalera Metálica (acceso a subsuelos)			1.791,74		1.181,71		383,16
Varios Preliminares (0.5%)			165,49		93,86		341,85
Pozos de Ahatimiento (incluye excavacion, tubería)			-		-		4.214,76
Proporcional Subsuelos			-		-		68.369,94
OBRAS PRELIMINARES (INCLUYE MATERIAL Y MANO DE OBRA)			35.055,05		20.048,14		68.711,79
MOVIMIENTO DE TIERRAS			171.621,19		42.130,97		168.788,63
ESTRUCTURA			2.857.778,38		639.038,33		2.577.738,01
ALBAÑILERÍA BÁSICA			780.591,95		250.083,50		1.351.736,18
GYPSUM (CONTRATO)			266.769,52		61.843,96		232.844,87
CARPINTERÍA DE MADERA Y METÁLICA			654.648,91		183.879,68		708.246,20
INSTALACIONES ELÉCTRICAS			406.098,17		105.190,07		629.653,23
CONTRATOS DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS (INSTALACIONES SANITARIAS)			333.363,12		67.912,25		298.864,69
CONTRATOS DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS (SANTARIOS Y GIFERIAS)			134.721,98		38.012,04		193.745,73
RECUBRIMIENTOS			233.125,25		54.811,83		499.106,49
EQUIPOS			615.907,17		136.434,34		553.747,22
CONTRATOS			854.367,33		147.829,44		76.631,97
DECORACION HALL PRINCIPAL			121.526,81		10.525,07		46.557,87
ACABADOS OBRA EXTERIOR			68.275,87		26.308,31		76.215,09
ENTREGA			34.900,01		6.882,26		205.370,80
EQUIPOS DE ALQUILER			-		-		163.380,34
DECORACION ÁREAS COMUNALES			-		-		90.119,20
EQUIPAMIENTO DE ÁREAS COMUNALES			-		-		125.918,03
SEGURIDAD INDUSTRIAL			-		23.233,40		125.918,03
COSTOS DIRECTOS			7.568.750,71		1.814.163,58		8.193.094,39

GASTOS GENERALES							
DIRECTOR DE OBRA			35.000,00		35.840,00		35.000,00
ASISTENTE RESIDENTE DE OBRA			64.512,00		18.816,00		30.000,00
BODEGUERO			11.519,96		7.679,97		5.500,00
MENSAJERO			10.920,00		7.280,00		5.500,00
SECRETARIA			13.200,00		6.600,00		8.000,00
GUARDIA EMPRESA U&S			52.416,00		32.256,00		56.000,00
GUARDIANA (UN PUESTO)			4.800,00		1.433,60		30.240,00
TELÉFONO			6.000,00		2.150,40		2.800,00
AGUA POTABLE			9.600,00		2.150,40		3.360,00
PAGO ENERGÍA ELÉCTRICA			1.344,00		1.433,60		4.480,00
ALQUILER DE INTERNET			2.400,00		1.600,00		1.120,00
SUMINISTROS DE OFICINA			2.400,00		1.600,00		1.120,00
CAFETERIA Y SUMINISTROS DE LIMPIEZA			4.800,00		3.200,00		1.120,00
PAPELERIA Y COPIAS			6.720,00		2.240,00		1.120,00
ALGASAO TRABAJADORES (MAYO)			6.720,00		3.360,00		3.360,00
AGUINALDOS NAVIDEÑOS			2.688,00		1.344,00		4.760,00
TRANSPORTE Y/O CAMIONETA			1.344,00		672,00		2.240,00
MOVILIZACION COMBUSTIBLE MENSAJERO			33.600,00		-		1.120,00
GASTOS RELACIONADOS A SEGURIDAD INDUSTRIAL			1.275,72		648,28		-
VARIOS GENERALES DE OBRA			-		-		1.367,80
PASANTE			-		-		2.000,00
PROFESIONAL DE SEGURIDAD INDUSTRIAL			-		-		18.000,00
CHOFER			-		-		5.500,00
SEGURO MEDICO EMI Y ACCIDENTES PERSONALES			-		-		10.080,00
GASTOS NOS DEDUCIBLES			-		-		28.000,00
TOTAL GASTOS GENERALES			271.259,68		130.304,25		261.787,80

COSTOS INDIRECTOS							
ESTUDIOS			78.439,01		26.349,06		86.561,11
HONORARIOS			2.445.517,50		578.558,80		3.329.750,82
COMISIÓN DE VENTAS			969.376,50		221.968,10		472.983,08
PUBLICIDAD			256.415,66		100.029,89		477.523,20
TASAS E IMPUESTOS			226.256,62		78.391,18		340.314,21
PLUSVALIAS			25.460,00		25.460,00		181.280,00
FINANCIEROS			586.647,30		126.388,38		1.470.769,80
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			4.588.112,59		1.157.145,41		6.359.182,22

COSTO TOTAL PROYECTO							
COSTOS DIRECTOS			7.568.750,71		1.814.163,58		8.193.094,39
GASTOS GENERALES			271.259,68		130.304,25		261.787,80
COSTOS INDIRECTOS			4.588.112,59		1.157.145,41		6.359.182,22
TERRENO			3.050.000,00		820.000,00		1.457.200,48
COSTO TOTAL DEL PROYECTO			15.478.122,98		3.921.613,24		16.271.264,89

UTILIDAD	-	-	-
UTILIDAD	-	-	-

Anexo 5: Análisis de Sensibilidad

PROYECTO 1

PROYECCIÓN DE INGRESOS	
Dept.	
Locales	13
Oficinas	56
Parqueos	180
Bodegas	88
Total	

416

de Inmuebles-unidades Dpto	Unitarios Inmuebles-P. Unitario Dpto
0,156863	1,469585
0,705882	1,091398
2,245098	0,115389
1,098039	0,035009

Rendimiento de la inversión	34.466.77
-----------------------------	-----------

TOTAL INGRESOS	14.744.372.43
----------------	---------------

PROYECCIÓN DE GASTOS	
COSTOS DIRECTOS	
Cerramientos provisionales	5,696.15
Construcción de Oficinas	1,317.65
Derrocamiento edificaciones existentes y desalojo	-
Herramienta menor para todo el proyecto (palas, picos, barras, carretillas, baldes, radios, cascos, botas de caucho, cabo fortex, guantes gafas, etc)	15,686.27
Instalaciones provisionales agua potable	1,756.86
Instalaciones provisionales eléctricas	2,635.29
Instalaciones Bodegas e instalaciones provisionales para obreros	2,635.29
Reubicación de rótulo publicitario	784.31
Instalaciones provisionales telefónicas	1,054.12
Instalaciones de desague, aguas servidas, lluvias y nivel freático	1,756.86
Derrocamiento manual edificación existente	-
Escalera Metálica (acceso a subsuelos)	1,803.92
Varios Preliminares (0.5%)	166.61
Pozos de Abatimiento (incluye excavacion, tubería)	-
Proporcional Subsuelos	-
OBRAS PRELIMINARES (INCLUYE MATERIAL Y MANO DE OBRA)	35,293.35
MOVIMIENTO DE TIERRAS	172,787.86
ESTRUCTURA	2,877,205.46
ALBAÑILERÍA BÁSICA	785,898.39
GYPSUM (CONTRATO)	268,583.01
CARPINTERÍA DE MADERA Y METÁLICA	659,099.19
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	408,858.82
CONTRATOS DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS (INSTALACIONES SANITARIAS)	335,629.31
CONTRATOS DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS (SANITARIOS Y GIFERIAS)	135,637.81
RECUBRIMIENTOS	234,710.03
EQUIPOS	620,094.09
CONTRATOS	860,175.29
DECORACION HALL PRINCIPAL	122,352.94
ACABADOS OBRA EXTERIOR	68,740.01
ENTREGA	35,137.25
EQUIPOS DE ALQUILER	-
DECORACION ÁREAS COMUNALES	-
EQUIPAMIENTO DE ÁREAS COMUNALES	-
SEGURIDAD INDUSTRIAL	-
COSTOS DIRECTOS	7,620,202.81

GASTOS GENERALES	
DIRECTOR DE OBRA	35,000.00
ASISTENTE RESIDENTE DE OBRA	64,512.00
BODEGUERO	11,519.96
MENSAJERO	10,920.00
SECRETARIA	13,200.00
GUARDIA EMPRESA U&S	-
GUARDIANIA (UN PUESTO)	52,416.00
TELÉFONO	4,800.00
AGUA POTABLE	6,000.00
PAGO ENERGÍA ELÉCTRICA	9,600.00
ALQUILER DE INTERNET	1,344.00
SUMINISTROS DE OFICINA	2,400.00
CAFETERIA Y SUMINISTROS DE LIMPIEZA	2,400.00
PAPELERIA Y COPIAS	4,800.00
AGASAJO TRABAJADORES (MAYO)	6,720.00
AGUINALDOS NAVIDEÑOS	6,720.00
TRANSPORTE Y/O CAMIONETA	2,688.00
MOVILIZACION COMBUSTIBLE MENSAJERO	1,344.00
GASTOS RELACIONADOS A SEGURIDAD INDUSTRIAL	33,600.00
VARIOS GENERALES DE OBRA	1,275.72
PASANTE	-
PROFESIONAL DE SEGURIDAD INDUSTRIAL	-
CHOFER	-
SEGURO MEDICO EMI Y ACCIDENTES PERSONALES	-
GASTOS DEDUCIBLES	-
TOTAL GASTOS GENERALES	271,259.68

COSTOS INDIRECTOS	
ESTUDIOS	78,439.01
HONORARIOS	2,445,517.50
COMISIÓN DE VENTAS	969,376.50
PUBLICIDAD	256,415.66
TASAS E IMPUESTOS	226,256.62
PLUSVALIAS	25,460.00
FINANCIEROS	622,786.84
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	4,624,252.12

COSTO TOTAL PROYECTO	
COSTOS DIRECTOS	7,620,202.81
GASTOS GENERALES	271,259.68
COSTOS INDIRECTOS	4,624,252.12
TERRENO	3,050,000.00
COSTO TOTAL DEL PROYECTO	15,565,714.62

COSTO TOTAL DEL PROYECTO (SIN INTERES DEL PRESTAMO)	14,942,927.78
---	---------------

UTILIDAD	(821,342,19)
----------	--------------

UTILIDAD	(821,342,19)
----------	--------------

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD PROYECTO 1		NUMERO DE DEPARTAMENTOS																				
		(821.342,19)	69	70	71	72	75	80	85	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102
	60.000,00	(3.226.737)	(3.160.409)	(3.094.082)	(3.027.755)	(2.828.772)	(2.497.135)	(2.165.498)	(1.833.860)	(1.767.533)	(1.701.206)	(1.634.878)	(1.568.551)	(1.502.223,25)	(1.435.895,81)	(1.369.568,36)	(1.303.240,91)	(1.236.913,46)	(1.170.586,01)	(1.104.258,56)	(1.037.931,11)	(971.603,66)
	65.000,00	(2.865.394)	(2.793.830)	(2.722.266)	(2.650.701)	(2.436.008)	(2.078.187)	(1.720.365)	(1.362.544)	(1.290.979)	(1.219.415)	(1.147.851)	(1.076.287)	(1.004.722,27)	(933.157,97)	(861.593,66)	(790.029,36)	(718.465,06)	(646.900,76)	(575.336,46)	(503.772,16)	(432.207,86)
	70.000,00	(2.504.051)	(2.427.250)	(2.350.449)	(2.273.648)	(2.043.244)	(1.659.239)	(1.275.233)	(891.227)	(814.426)	(737.625)	(660.824)	(584.022)	(507.221,28)	(430.420,12)	(353.618,97)	(276.817,82)	(200.016,66)	(123.215,51)	(46.414,35)	30.386,80	107.187,95
	75.000,00	(2.142.708)	(2.060.670)	(1.978.632)	(1.896.594)	(1.650.480)	(1.240.290)	(830.100)	(419.910)	(337.872)	(255.834)	(173.796)	(91.758)	(9.720,29)	72.317,72	154.355,72	236.393,73	318.431,74	400.469,74	482.507,75	564.545,75	646.583,76
	80.000,00	(1.781.366)	(1.694.091)	(1.606.816)	(1.519.541)	(1.257.716)	(821.342)	(384.968)	51.406	138.681	225.956	313.231	400.506	487.780,70	575.055,56	662.330,42	749.605,27	836.880,13	924.154,99	1.011.429,85	1.098.704,71	1.185.979,57
	85.000,00	(1.420.023)	(1.327.511)	(1.234.999)	(1.142.488)	(864.953)	(402.394)	60.165	522.723	615.235	707.747	800.258	892.770	985.281,69	1.077.793,40	1.170.305,11	1.262.816,82	1.355.328,53	1.447.840,24	1.540.351,95	1.632.863,67	1.725.375,38
	90.000,00	(1.058.680)	(960.931)	(863.183)	(765.434)	(472.189)	16.554	505.297	994.040	1.091.788	1.189.537	1.287.286	1.385.034	1.482.782,67	1.580.531,24	1.678.279,80	1.776.028,37	1.873.776,93	1.971.525,49	2.069.274,06	2.167.022,62	2.264.771,19
	95.000,00	(697.337)	(594.352)	(491.366)	(388.381)	(79.425)	435.502	950.429	1.465.357	1.568.342	1.671.327	1.774.313	1.877.298	1.980.283,66	2.083.269,08	2.186.254,50	2.289.239,91	2.392.225,33	2.495.210,74	2.598.196,16	2.701.181,58	2.804.166,99
	100.000,00	(335.994)	(227.772)	(119.550)	(11.328)	313.339	854.451	1.395.562	1.936.673	2.044.896	2.153.118	2.261.340	2.369.562	2.477.784,65	2.586.006,92	2.694.229,19	2.802.451,46	2.910.673,73	3.018.896,00	3.127.118,26	3.235.340,53	3.343.562,80
	105.000,00	25.348	138.808	252.267	365.726	706.103	1.273.399	1.840.694	2.407.990	2.521.449	2.634.908	2.748.367	2.861.827	2.975.285,64	3.088.744,76	3.202.203,88	3.315.663,00	3.429.122,12	3.542.581,25	3.656.040,37	3.769.499,49	3.882.958,61
	110.000,00	386.691	505.387	624.083	742.779	1.098.867	1.692.347	2.285.827	2.879.307	2.998.003	3.116.699	3.235.395	3.354.091	3.472.786,63	3.591.482,60	3.710.178,57	3.828.874,55	3.947.570,52	4.066.266,50	4.184.962,47	4.303.658,44	4.422.354,42
	115.000,00	748.034	871.967	995.900	1.119.833	1.491.631	2.111.295	2.730.959	3.350.623	3.474.556	3.598.489	3.722.422	3.846.355	3.970.287,61	4.094.220,44	4.218.153,27	4.342.086,09	4.466.018,92	4.589.951,75	4.713.884,57	4.837.817,40	4.961.750,23
	120.000,00	1.109.377	1.238.547	1.367.716	1.496.886	1.884.395	2.530.243	3.176.092	3.821.940	3.951.110	4.080.280	4.209.449	4.338.619	4.467.788,60	4.596.958,28	4.726.127,96	4.855.297,64	4.984.467,32	5.113.637,00	5.242.806,68	5.371.976,36	5.501.146,03

PROYECTO 2

PROYECCIÓN DE INGRESOS	
Dept.	
Locales	
Oficinas	
Parqueos	
Bodegas	
Total inmuebles	
Rendimiento de la inversión	
TOTAL INGRESOS	

PROYECTO 2	
Unidades	Precio Unitario Inmueble
26	100.000,00
1	162.900,00
2	94.296,64
30	9.702,58
7	2.630,00
Total	
65,72222222	
de Inmuebles-unidades Dpto	Unitarios Inmuebles-P. Unitario Dpto
0,02777778	0,02777778
0,08333333	0,08333333
1,13888889	1,13888889
0,27777778	0,27777778

TOTAL INGRESOS	
2.040,34	
3.230.298,22	

PROYECCIÓN DE GASTOS	
COSTOS DIRECTOS	
Cerramientos provisionales	
Construcción de Oficinas	
Derrocamiento edificaciones existentes y desalojo	
Herramienta menor para todo el proyecto (palas, picos, barras, carretillas, baldes, radios, cascos, botas de caucho, cabo fortex, guantes gafas, etc)	
Instalaciones provisionales agua potable	
Instalaciones provisionales eléctricas	
Instalaciones Bodegas e instalaciones provisionales para obreros	
Reubicación de rótulo publicitario	
Instalaciones provisionales telefónicas	
Instalaciones de desagüe, aguas servidas, lluvias y nivel freático	
Derrocamiento manual edificación existente	
Escalera Metálica (acceso a subsuelos)	
Varios Preliminares (0.5%)	
Pozos de Abatimiento (incluye excavacion, tubería)	
Proporcional Subsuelos	
OBRAS PRELIMINARES (INCLUYE MATERIAL Y MANO DE OBRA)	
MOVIMIENTO DE TIERRAS	
ESTRUCTURA	
ALBAÑILERÍA BÁSICA	
GYPSUM (CONTRATO)	
CARPINTERÍA DE MADERA Y METALICA	
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	
CONTRATOS DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS (INSTALACIONES SANITARIAS)	
CONTRATOS DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS (SANITARIOS Y GÍFERIAS)	
RECUBRIMIENTOS	
EQUIPOS	
CONTRATOS	
DECORACION HALL PRINCIPAL	
ACABADOS OBRA EXTERIOR	
ENTREGA	
EQUIPOS DE ALQUILER	
DECORACION ÁREAS COMUNALES	
EQUIPAMIENTO DE ÁREAS COMUNALES	
SEGURIDAD INDUSTRIAL	
COSTOS DIRECTOS	

PROYECTO 2	
	1.372,93
	1.941,33
	7.222,22
	2.166,67
	866,67
	1.112,22
	866,67
	1.112,22
	577,78
	361,11
	722,22
	-
	1.083,33
	86,05
	-
	-
	18.379,20
	38.623,71
	585.840,46
	229.264,87
	56.695,65
	168.572,29
	96.433,34
	62.258,78
	34.847,66
	50.248,92
	125.076,63
	135.523,12
	9.648,89
	24.118,23
	6.309,33
	-
	-
	-
	23.233,40
COSTOS DIRECTOS	1.665.074,46

GASTOS GENERALES	
DIRECTOR DE OBRA	
ASISTENTE RESIDENTE DE OBRA	
BODEGUERO	
MENSAJERO	
SECRETARIA	
GUARDIA EMPRESA U&S	
GUARDIANA (UN PUESTO)	
TELEFONO	
AGUA POTABLE	
PAGO ENERGÍA ELÉCTRICA	
ALQUILER DE INTERNET	
SUMINISTROS DE OFICINA	
CAFETERIA Y SUMINISTROS DE LIMPIEZA	
PAPELERIA Y COPIAS	
AGASAJO TRABAJADORES (MAYO)	
AGUINALDOS NAVIDEÑOS	
TRANSPORTE Y/O CAMIONETA	
MOVILIZACION COMBUSTIBLE MENSAJERO	
GASTOS RELACIONADOS A SEGURIDAD INDUSTRIAL	
VARIOS GENERALES DE OBRA	
PASANTE	
PROFESIONAL DE SEGURIDAD INDUSTRIAL	
CHOFER	
SEGURO MEDICO EMI Y ACCIDENTES PERSONALES	
GASTOS NOS DEDUCIBLES	
TOTAL GASTOS GENERALES	

	35.840,00
	18.816,00
	7.679,97
	7.280,00
	6.600,00
	-
	32.256,00
	1.433,60
	2.150,40
	2.150,40
	1.433,60
	1.600,00
	1.600,00
	3.200,00
	2.240,00
	3.360,00
	1.344,00
	672,00
	-
	648,28
	-
	-
	-
	-
	-
	-
TOTAL GASTOS GENERALES	130.304,25

COSTOS INDIRECTOS	
ESTUDIOS	
HONORARIOS	
COMISIÓN DE VENTAS	
PUBLICIDAD	
TASAS E IMPUESTOS	
PLUSVALIAS	
FINANCIEROS	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	

	26.349,06
	578.558,80
	221.968,10
	100.029,89
	78.391,18
	25.460,00
	140.192,31
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	1.170.949,34

COSTO TOTAL PROYECTO	
COSTOS DIRECTOS	
GASTOS GENERALES	
COSTOS INDIRECTOS	
TERRENO	
COSTO TOTAL DEL PROYECTO	

	1.665.074,46
	130.304,25
	1.170.949,34
	820.000,00
COSTO TOTAL DEL PROYECTO	3.786.328,05

COSTO TOTAL DEL PROYECTO (SIN INTERES DEL PRESTAMO)	
	3.646.135,74
	(556.029,83)

UTILIDAD	
UTILIDAD	(556.029,83)

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD PROYECTO 2		NUMERO DE DEPARTAMENTOS																				
	(556.029,83)	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	60.000,00	(1.751.425,79)	(1.733.282,71)	(1.715.139,64)	(1.696.996,56)	(1.678.853,49)	(1.660.710,41)	(1.642.567,33)	(1.624.424,26)	(1.606.281,18)	(1.588.138,11)	(1.569.995,03)	(1.551.851,96)	(1.533.708,88)	(1.515.565,80)	(1.497.422,73)	(1.479.279,65)	(1.461.136,58)	(1.442.993,50)	(1.424.850,42)	(1.406.707,35)	(1.388.564,27)
	65.000,00	(1.646.951,03)	(1.623.584,22)	(1.600.217,40)	(1.576.850,59)	(1.553.483,78)	(1.530.116,96)	(1.506.750,15)	(1.483.383,33)	(1.460.016,52)	(1.436.649,71)	(1.413.282,89)	(1.389.916,08)	(1.366.549,26)	(1.343.182,45)	(1.319.815,64)	(1.296.448,82)	(1.273.082,01)	(1.249.715,19)	(1.226.348,38)	(1.202.981,57)	(1.179.614,75)
	70.000,00	(1.542.476,27)	(1.513.885,72)	(1.485.295,17)	(1.456.704,62)	(1.428.114,06)	(1.399.523,51)	(1.370.932,96)	(1.342.342,41)	(1.313.751,86)	(1.285.161,30)	(1.256.570,75)	(1.227.980,20)	(1.199.389,65)	(1.170.799,10)	(1.142.208,54)	(1.113.617,99)	(1.085.027,44)	(1.056.436,89)	(1.027.846,34)	(999.255,79)	(970.665,23)
	75.000,00	(1.438.001,51)	(1.404.187,22)	(1.370.372,93)	(1.336.558,64)	(1.302.744,35)	(1.268.930,06)	(1.235.115,77)	(1.201.301,48)	(1.167.487,19)	(1.133.672,90)	(1.099.858,61)	(1.066.044,32)	(1.032.230,03)	(998.415,74)	(964.601,45)	(930.787,16)	(896.972,87)	(863.158,58)	(829.344,29)	(795.530,00)	(761.715,71)
	80.000,00	(1.333.526,75)	(1.294.488,72)	(1.255.450,70)	(1.216.412,67)	(1.177.374,64)	(1.138.336,61)	(1.099.298,58)	(1.060.260,56)	(1.021.222,53)	(982.184,50)	(943.146,47)	(904.108,45)	(865.070,42)	(826.032,39)	(786.994,36)	(747.956,33)	(708.918,31)	(669.880,28)	(630.842,25)	(591.804,22)	(552.766,20)
	85.000,00	(1.229.051,99)	(1.184.790,23)	(1.140.528,46)	(1.096.266,69)	(1.052.004,93)	(1.007.743,16)	(963.481,40)	(919.219,63)	(874.957,87)	(830.696,10)	(786.434,33)	(742.172,57)	(697.910,80)	(653.649,04)	(609.387,27)	(565.125,51)	(520.863,74)	(476.601,97)	(432.340,21)	(388.078,44)	(343.816,68)
	90.000,00	(1.124.577,23)	(1.075.091,73)	(1.025.606,23)	(976.120,72)	(926.635,22)	(877.149,71)	(827.664,21)	(778.178,71)	(728.693,20)	(679.207,70)	(629.722,19)	(580.236,69)	(530.751,19)	(481.265,68)	(431.780,18)	(382.294,68)	(332.809,17)	(283.323,67)	(233.838,16)	(184.352,66)	(134.867,16)
	95.000,00	(1.020.102,47)	(965.393,23)	(910.683,99)	(855.974,75)	(801.265,51)	(746.556,26)	(691.847,02)	(637.137,78)	(582.428,54)	(527.719,30)	(473.010,06)	(418.300,81)	(363.591,57)	(308.882,33)	(254.173,09)	(199.463,85)	(144.754,60)	(90.045,36)	(35.336,12)	19.373,12	74.082,36
	100.000,00	(915.627,71)	(855.694,73)	(795.761,75)	(735.828,77)	(675.895,79)	(615.962,81)	(556.029,83)	(496.096,86)	(436.163,88)	(376.230,90)	(316.297,92)	(256.364,94)	(196.431,96)	(136.498,98)	(76.566,00)	(16.633,02)	43.299,96	103.232,94	163.165,92	223.098,90	283.031,88
	105.000,00	(811.152,95)	(745.996,24)	(680.839,52)	(615.682,80)	(550.526,08)	(485.369,37)	(420.212,65)	(355.055,93)	(289.899,21)	(224.742,49)	(159.585,78)	(94.429,06)	(29.272,34)	35.884,38	101.041,09	166.197,81	231.354,53	296.511,25	361.667,97	426.824,68	491.981,40
	110.000,00	(706.678,19)	(636.297,74)	(565.917,28)	(495.536,83)	(425.156,37)	(354.775,92)	(284.395,46)	(214.015,00)	(143.634,55)	(73.254,09)	(2.873,64)	67.506,82	137.887,27	208.267,73	278.648,19	349.028,64	419.409,10	489.789,55	560.170,01	630.550,46	700.930,92
	115.000,00	(602.203,43)	(526.599,24)	(450.995,05)	(375.390,85)	(299.786,66)	(224.182,47)	(148.578,27)	(72.974,08)	2.630,11	78.234,31	153.838,50	229.442,70	305.046,89	380.651,08	456.255,28	531.859,47	607.463,66	683.067,86	758.672,05	834.276,25	909.880,44
	120.000,00	(497.728,68)	(416.900,74)	(336.072,81)	(255.244,88)	(174.416,95)	(93.589,02)	(12.761,09)	68.066,85	148.894,78	229.722,71	310.550,64	391.378,57	472.206,50	553.034,44	633.862,37	714.690,30	795.518,23	876.346,16	957.174,10	1.038.002,03	1.118.829,96

PROYECTO 3

PROYECCIÓN DE INGRESOS	
Dept.	
Locales	
Oficinas	
Parqueos	
Bodegas	
Total inmuebles	
Rendimiento de la inversión	
TOTAL INGRESOS	

PROYECTO 3		
Unidades	Precio Unitario Inmueble	TO TAL
100	120.000,00	12.000.000,00
3	388.623,50	1.328.627,35
0		-
121	10.870,99	1.310.094,02
26	3.580,00	94.854,70
Total		14.733.576,07
250,43		
de Inmuebles-unidades Dpto	Unitarios Inmuebles-P. Unitario Dpto	
0,0341880	2,5211906	
-	-	
1,2051282	0,0705254	
0,2649573	0,3293167	

-	
14.733.576,07	

PROYECCIÓN DE GASTOS	
COSTOS DIRECTOS	
Cerramientos provisionales	
Construcción de Oficinas	
Derrocamiento edificaciones existentes y desalojo	
Herramienta menor para todo el proyecto (palas, picos, barras, carretillas, baldes, radios, cascos, botas de caucho, cabo fortex, guantes gafas, etc)	
Instalaciones provisionales agua potable	
Instalaciones provisionales eléctricas	
Instalaciones Bodegas e instalaciones provisionales para obreros	
Reubicación de rótulo publicitario	
Instalaciones provisionales telefónicas	
Instalaciones de desague, aguas servidas, lluvias y nivel freático	
Derrocamiento manual edificación existente	
Escalera Metálica (acceso a subsuelos)	
Varios Preliminares (0.5%)	
Pozos de Abatimiento (incluye excavacion, tubería)	
Proporcional Subsuelos	
OBRAS PRELIMINARES (INCLUYE MATERIAL Y MANO DE OBRA)	
MOVIMIENTO DE TIERRAS	
ESTRUCTURA	
ALBAÑILERÍA BÁSICA	
GYPSUM (CONTRATO)	
CARPINTERÍA DE MADERA Y METÁLICA	
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	
CONTRATOS DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS (INSTALACIONES SANITARIAS)	
CONTRATOS DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS (SANITARIOS Y GIFERIAS)	
RECUBRIMIENTOS	
EQUIPOS	
CONTRATOS	
DECORACION HALL PRINCIPAL	
ACABADOS OBRA EXTERIOR	
ENTREGA	
EQUIPOS DE ALQUILER	
DECORACION AREAS COMUNALES	
EQUIPAMIENTO DE ÁREAS COMUNALES	
SEGURIDAD INDUSTRIAL	
COSTOS DIRECTOS	

PROYECTO 3	
	24,84
	239,32
	6.837,61
	23.931,62
	2.136,75
	21.367,52
	62,22
	2.136,75
	1.435,90
	4.786,32
	2.564,10
	427,35
	381,28
	4.700,85
	76.255,18
	76.636,46
	188.255,34
	2.875.033,49
	1.507.634,51
	259.699,31
	789.929,59
	702.272,35
	333.333,33
	216.090,80
	556.669,40
	617.611,95
	85.470,09
	51.704,41
	85.005,13
	229.056,60
	182.223,31
	100.512,82
	140.440,40
	140.440,40
	9.138.019,70

GASTOS GENERALES	
DIRECTOR DE OBRA	35.000,00
ASISTENTE RESIDENTE DE OBRA	30.000,00
BODEGUERO	5.500,00
MENSAJERO	5.500,00
SECRETARIA	8.000,00
GUARDIA EMPRESA U&S	56.000,00
GUARDIANIA (UN PUESTO)	30.240,00
TELEFONO	2.800,00
AGUA POTABLE	3.360,00
PAGO ENERGÍA ELÉCTRICA	4.480,00
ALQUILER DE INTERNET	1.120,00
SUMINISTROS DE OFICINA	1.120,00
CAFETERIA Y SUMINISTROS DE LIMPIEZA	1.120,00
PAPELERIA Y COPIAS	1.120,00
AGASAJO TRABAJADORES (MAYO)	3.360,00
AGUINALDOS NAVIDEÑOS	4.760,00
TRANSPORTE Y/O CAMIONETA	2.240,00
MOVILIZACION COMBUSTIBLE MENSAJERO	1.120,00
GASTOS RELACIONADOS A SEGURIDAD INDUSTRIAL	-
VARIOS GENERALES DE OBRA	1.367,80
PASANTE	2.000,00
PROFESIONAL DE SEGURIDAD INDUSTRIAL	18.000,00
CHOFER	5.500,00
SEGURO MEDICO EMI Y ACCIDENTES PERSONALES	10.080,00
GASTOS NOS DEDUCIBLES	28.000,00
TOTAL GASTOS GENERALES	261.787,80

COSTOS INDIRECTOS	
ESTUDIOS	86.561,11
HONORARIOS	3.329.750,82
COMISIÓN DE VENTAS	472.983,08
PUBLICIDAD	477.523,20
TASAS E IMPUESTOS	340.314,21
PLUSVALIAS	181.280,00
FINANCIEROS	1.710.047,75
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	6.598.460,18

COSTO TOTAL PROYECTO	
COSTOS DIRECTOS	9.138.019,70
GASTOS GENERALES	261.787,80
COSTOS INDIRECTOS	6.598.460,18
TERRENO	1.457.200,48
COSTO TOTAL DEL PROYECTO	17.455.468,16
COSTO TOTAL DEL PROYECTO (SIN INTERES DEL PRESTAMO)	15.745.420,40
UTILIDAD	(2.721.892,09)
UTILIDAD	(2.721.892,09)

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD PROYECTO 3	NUMERO DE DEPARTAMENTOS																				
	90	95	100	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122
(2.721.892,09)																					
130.000,00	(2.266.343,69)	(1.965.896,96)	(1.665.450,24)	(1.365.003,52)	(1.304.914,17)	(1.244.824,83)	(1.184.735,48)	(1.124.646,14)	(1.064.556,79)	(1.004.467,45)	(944.378,10)	(884.288,76)	(824.199,41)	(764.110,07)	(704.020,72)	(643.931,38)	(583.842,03)	(523.752,69)	(463.663,34)	(403.574,00)	(343.484,65)
135.000,00	(1.790.944,86)	(1.464.087,09)	(1.137.229,31)	(810.371,54)	(744.999,99)	(679.628,44)	(614.256,88)	(548.885,33)	(483.513,77)	(418.142,22)	(352.770,67)	(287.399,11)	(222.027,56)	(156.656,00)	(91.284,45)	(25.912,89)	39.458,66	104.830,21	170.201,77	235.573,32	300.944,88
140.000,00	(1.315.546,02)	(962.277,21)	(609.008,39)	(255.739,57)	(185.085,81)	(114.432,05)	(43.778,28)	26.875,48	97.529,24	168.183,01	238.836,77	309.490,53	380.144,30	450.798,06	521.451,82	592.105,59	662.759,35	733.413,11	804.066,88	874.720,64	945.374,40
145.000,00	(840.147,19)	(460.467,33)	(80.787,46)	298.892,40	374.828,37	450.764,34	526.700,32	602.636,29	678.572,26	754.508,23	830.444,21	906.380,18	982.316,15	1.058.252,12	1.134.188,10	1.210.124,07	1.286.060,04	1.361.996,02	1.437.931,99	1.513.867,96	1.589.803,93
150.000,00	(364.748,36)	41.342,55	447.433,46	853.524,37	934.742,55	1.015.960,73	1.097.178,92	1.178.397,10	1.259.615,28	1.340.833,46	1.422.051,64	1.503.269,82	1.584.488,01	1.665.706,19	1.746.924,37	1.828.142,55	1.909.360,73	1.990.578,92	2.071.797,10	2.153.015,28	2.234.233,46
155.000,00	110.650,47	543.152,43	975.654,39	1.408.156,34	1.494.656,73	1.581.157,12	1.667.657,51	1.754.157,91	1.840.658,30	1.927.158,69	2.013.659,08	2.100.159,47	2.186.659,86	2.273.160,25	2.359.660,64	2.446.161,03	2.532.661,43	2.619.161,82	2.705.662,21	2.792.162,60	2.878.662,99
160.000,00	586.049,31	1.044.962,31	1.503.875,31	1.962.788,31	2.054.570,91	2.146.353,51	2.238.136,11	2.329.918,71	2.421.701,31	2.513.483,91	2.605.266,52	2.697.049,12	2.788.831,72	2.880.614,32	2.972.396,92	3.064.179,52	3.155.962,12	3.247.744,72	3.339.527,32	3.431.309,92	3.523.092,52
165.000,00	1.061.448,14	1.546.772,19	2.032.096,24	2.517.420,28	2.614.485,09	2.711.549,90	2.808.614,71	2.905.679,52	3.002.744,33	3.099.809,14	3.196.873,95	3.293.938,76	3.391.003,57	3.488.068,38	3.585.133,19	3.682.198,00	3.779.262,81	3.876.327,62	3.973.392,43	4.070.457,24	4.167.522,05
170.000,00	1.536.846,97	2.048.582,07	2.560.317,16	3.072.052,25	3.174.399,27	3.276.746,29	3.379.093,31	3.481.440,33	3.583.787,35	3.686.134,37	3.788.481,39	3.890.828,41	3.993.175,43	4.095.522,44	4.197.869,46	4.300.216,48	4.402.563,50	4.504.910,52	4.607.257,54	4.709.604,56	4.811.951,58
175.000,00	2.012.245,80	2.550.391,94	3.088.538,09	3.626.684,23	3.734.313,45	3.841.942,68	3.949.571,91	4.057.201,14	4.164.830,37	4.272.459,60	4.380.088,82	4.487.718,05	4.595.347,28	4.702.976,51	4.810.605,74	4.918.234,96	5.025.864,19	5.133.493,42	5.241.122,65	5.348.751,88	5.456.381,10
180.000,00	2.487.644,64	3.052.201,82	3.616.759,01	4.181.316,20	4.294.227,63	4.407.139,07	4.520.050,51	4.632.961,95	4.745.873,38	4.858.784,82	4.971.696,26	5.084.607,70	5.197.519,13	5.310.430,57	5.423.342,01	5.536.253,45	5.649.164,88	5.762.076,32	5.874.987,76	5.987.899,20	6.100.810,63
185.000,00	2.963.043,47	3.554.011,70	4.144.979,94	4.735.948,17	4.854.141,82	4.972.335,46	5.090.529,11	5.208.722,76	5.326.916,40	5.445.110,05	5.563.303,70	5.681.497,34	5.799.690,99	5.917.884,64	6.036.078,28	6.154.271,93	6.272.465,58	6.390.659,22	6.508.852,87	6.627.046,52	6.745.240,16
190.000,00	3.438.442,30	4.055.821,58	4.673.200,86	5.290.580,14	5.414.056,00	5.537.531,85	5.661.007,71	5.784.483,56	5.907.959,42	6.031.435,28	6.154.911,13	6.278.386,99	6.401.862,84	6.525.338,70	6.648.814,55	6.772.290,41	6.895.766,27	7.019.242,12	7.142.717,98	7.266.193,83	7.389.669,69

Anexo 6: Modelo de Proyecto Inmobiliario

COSTO DEL PROYECTO	
---------------------------	--

TERRENO	14,43%	-
COSTO DIRECTO	54,35%	-
GASTOS GENERALES	1,94%	-
COSTO INDIRECTO	29,28%	-

INVERSION TOTAL	100%	-
------------------------	-------------	----------

COSTO DIRECTO		
Cerramientos provisionales	0,03%	-
Construcción de Oficinas	0,02%	-
Derrocamiento edificaciones existentes y desalojo	0,09%	-
Herramienta menor para todo el proyecto (palas, picos, barras, carretillas, baldes, radios, cascos, botas de caucho, cabo fortex, guantes gafas. etc)	0,11%	-
Instalaciones provisionales agua potable	0,02%	-
Instalaciones provisionales eléctricas	0,06%	-
Instalaciones Bodegas e instalaciones provisionales para obreros	0,02%	-
Reubicación de rótulo publicitario	0,01%	-
Instalaciones provisionales telefónicas	0,01%	-
Instalaciones de desagüe, aguas servidas, lluvias y nivel freático	0,02%	-
Derrocamiento manual edificación existente	0,01%	-
Escalera Metálica (acceso a subsuelos)	0,02%	-
Varios Preliminares (0.5%)	0,00%	-
Pozos de Abatimiento (incluye excavacion, tuberia)	0,01%	-
Proporcional Subsuelos	0,15%	-
OBRAS PRELIMINARES (INCLUYE MATERIAL Y MANO DE OBRA)	0,43%	-
MOVIMIENTO DE TIERRAS	1,20%	-
ESTRUCTURA	18,81%	-
ALBAÑILERÍA BASICA	7,31%	-
GYPSUM (CONTRATO)	1,76%	-
CARPINTERIA DE MADERA Y METALICA	4,93%	-
INSTALACIONES ELECTRICAS	3,40%	-
CONTRATOS DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	3,25%	-
RECUBRIMIENTOS	1,73%	-
EQUIPOS	3,54%	-
CONTRATOS	4,72%	-
DECORACION HALL PRINCIPAL	0,57%	-
ACABADOS OBRA EXTERIOR	0,52%	-
ENTREGA	0,32%	-
EQUIPOS DE ALQUILER	0,46%	-
DECORACION AREAS COMUNALES	0,17%	-
EQUIPAMIENTO DE ÁREAS COMUNALES	0,20%	-
SEGURIDAD INDUSTRIAL	0,46%	-
INVERSIÓN TOTAL	54,35%	-

COSTOS INDIRECTOS		
ESTUDIOS	0,50%	-
HONORARIOS	14,69%	-
COMISIÓN DE VENTAS	4,31%	-
PUBLICIDAD	2,06%	-
TASAS E IMPUESTOS	1,60%	-
PLUSVALIAS	0,55%	-
FINANCIEROS	5,57%	-
INVERSIÓN TOTAL	29,28%	-

GASTOS GENERALES		
DIRECTOR DE OBRA	0,50%	-
ASISTENTE RESIDENTE DE OBRA	0,31%	-
BODEGUERO	0,09%	-
MENSAJERO	0,08%	-
SECRETARIA	0,09%	-
GUARDIA EMPRESA U&S	0,10%	-
GUARDIANIA (UN PUESTO)	0,39%	-
TELEFONO	0,02%	-
AGUA POTABLE	0,03%	-
PAGO ENERGÍA ELÉCTRICA	0,04%	-
ALQUILER DE INTERNET	0,02%	-
SUMINISTROS DE OFICINA	0,02%	-
CAFETERIA Y SUMINISTROS DE LIMPIEZA	0,02%	-
PAPELERIA Y COPIAS	0,04%	-
AGASAJO TRABAJADORES (MAYO)	0,04%	-
AGUINALDOS NAVIDEÑOS	0,05%	-
TRANSPORTE Y/O CAMIONETA	0,02%	-
MOVILIZACION COMBUSTIBLE MENSAJERO	0,01%	-
GASTOS RELACIONADOS A SEGURIDAD INDUSTRIAL	0,06%	-
VARIOS GENERALES DE OBRA	0,01%	-
INVERSIÓN TOTAL	1,94%	-